

Nomisma



HOUSING IN ITALIA E IL RUOLO DELLE LOCAZIONI BREVI

20 NOVEMBRE 2024



Executive Summary

Executive summary

L'affitto breve ha impattato sull'offerta abitativa?

- Negli ultimi anni, il leitmotiv riguardante le grandi città turistiche italiane è che **gli affitti brevi** (soggiorni inferiori a 30 giorni) **abbiano contribuito a ridurre l'offerta abitativa per i residenti**, aggravando così l'emergenza abitativa. **Ma è davvero così?** Come sempre, la soluzione migliore è quella di trovare nei numeri elementi su cui basare le valutazioni.

Abbiamo realizzato ciò attraverso un'analisi effettuata in collaborazione con Airbnb.

- Utilizzando gli "active listing" censiti da Airbnb, ovvero gli annunci pubblicitari sulla piattaforma e prenotati almeno una volta nel corso dell'anno, abbiamo rilevato che **gli immobili destinati alle locazioni brevi** rappresentano l'**1,3%** delle abitazioni complessive a livello nazionale.
- Prendendo in esame esclusivamente gli **immobili interamente dedicati agli affitti brevi** - ovvero gli **alloggi locati in affitto breve per almeno 120 notti l'anno** - questa percentuale si riduce ulteriormente e rappresenta lo **0,11% dell'intero patrimonio abitativo italiano**.



Executive summary

- Chiaramente esistono specifiche aree del paese in cui la pressione turistica è significativamente più elevata. Nei **centri storici delle principali città d'arte**, ad esempio, la **penetrazione delle locazioni brevi** rispetto allo stock abitativo **è superiore alla media nazionale**.
- A Roma, per esempio, sebbene gli immobili dedicati a locazioni brevi (per almeno 120 notti l'anno) rappresentino lo 0,5% del totale, nel centro storico questa percentuale sale al 4,5%; a Firenze gli immobili dedicati a locazioni brevi rappresentano in media l'1,7%, mentre nel centro storico il 6,1%; a Venezia, la percentuale è dell'1,4% in media e del 3,5% nel centro storico.
- Al contempo, le **abitazioni attualmente sottoutilizzate o non utilizzate** rappresentano in Italia quasi il **13% del totale del patrimonio abitativo disponibile** (4,6 milioni di unità abitative) e nei centri storici delle città monitorate, questa percentuale raggiunge il 18,2% a Firenze, il 19% a Roma e il 31,2% a Venezia.

Città target				Centri storici			
	Case non occupate	Affitti brevi	Annunci dedicati*		Case non occupate	Affitti brevi	Annunci dedicati*
Roma	11,2%	1,8%	0,5%	Roma	19,1%	13%	4,5%
Firenze	12,9%	5,3%	1,7%	Firenze	18,2%	16,9%	6,1%
Venezia	17,3%	4,9%	1,4%	Venezia	31,2%	11,3%	3,5%

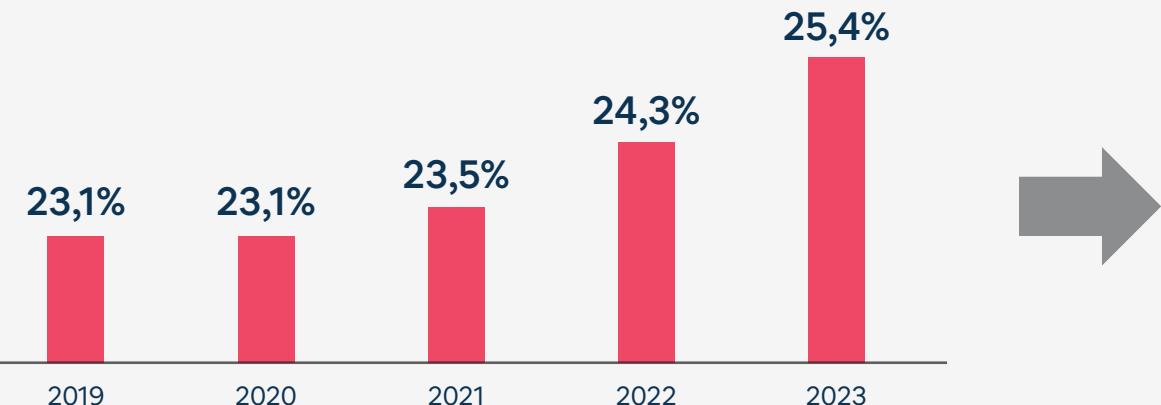
* Immobili dedicati a locazioni brevi (per almeno 120 notti l'anno)

Executive summary

- Pertanto, se consideriamo la quota degli affitti brevi è ragionevole ipotizzare che lo **stock di abitazioni destinate agli affitti brevi non abbia eroso l'offerta abitativa a livello nazionale**, se non in modo residuale (con eccezione dei centri storici delle città d'arte dove la presenza di affitti brevi risulta più concentrata).
- Gli affitti brevi si inseriscono in una dinamica immobiliare ben più ampia, in cui la **domanda di affitti è ai massimi livelli**. Ciò inasprisce il **problema legato all'accessibilità**, mentre l'**offerta abitativa non riesce a tenere il passo**, dovendo fare i conti con una serie di fattori tra cui:
 - l'ingente numero di immobili inutilizzati** che potrebbero essere destinati, almeno parzialmente, al **mercato della locazione tradizionale**
 - una non sufficiente attività di riqualificazione immobiliare** e nuove costruzioni
 - l'urgenza di rispondere **all'ingente fabbisogno abitativo espresso dalle fasce più deboli** della popolazione.

Italia e città target. Indice di Affordability

Incidenza % del canone medio di locazione di abitazioni (mq 75) sul reddito medio per contribuente

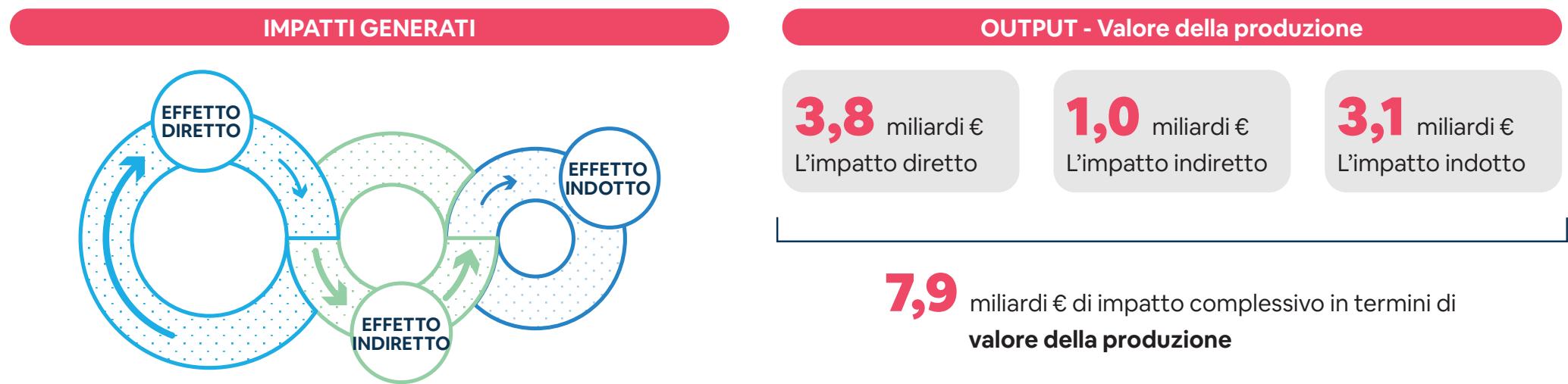


Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma, 2019-2023

Executive summary

Quale ruolo giocano gli affitti brevi? Impatto socio-economico

- Nel 2023, l'**impatto complessivo** generato dalle **locazioni brevi** gestite tramite **Airbnb**, in termini di **valore della produzione**, si stima in **7,9 miliardi di euro (2023)**. Il **moltiplicatore** generato dal mercato delle locazioni brevi è pari a **3**: ossia per ogni euro investito nel mercato degli affitti brevi se ne generano complessivamente 3.
- Il **Valore Aggiunto** si stima in **3,3 miliardi di euro (2023)**. Di questi, **1,8 miliardi di euro sono attribuibili all'attivazione diretta** (che riguarda i redditi guadagnati dagli Host e gli acquisti dai fornitori diretti di Airbnb, come servizi di pulizia e catering), **446 milioni a quella indiretta** (domanda generata lungo l'intera catena del valore, attivando ulteriori fornitori come produttori di prodotti per la pulizia) e **1 miliardo di euro all'indotto** (aumento della domanda finale determinato dai percettori di reddito coinvolti nelle attività innescate dalla presenza di Airbnb come Host e dipendenti nel settore degli affitti brevi).



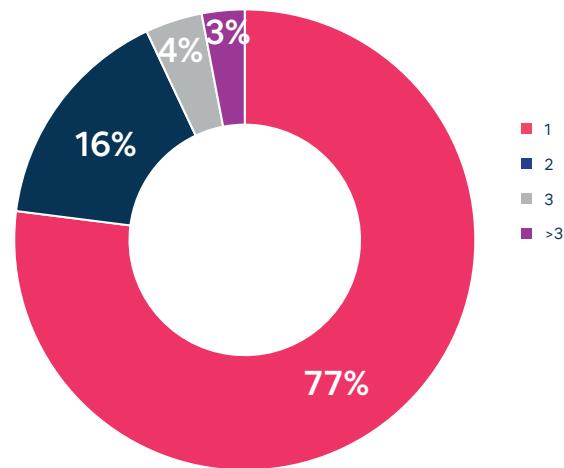
EFFETTO MOLTIPLICATORE 3 Per ogni euro investito nel mercato degli affitti brevi se ne generano complessivamente 3.

Executive summary

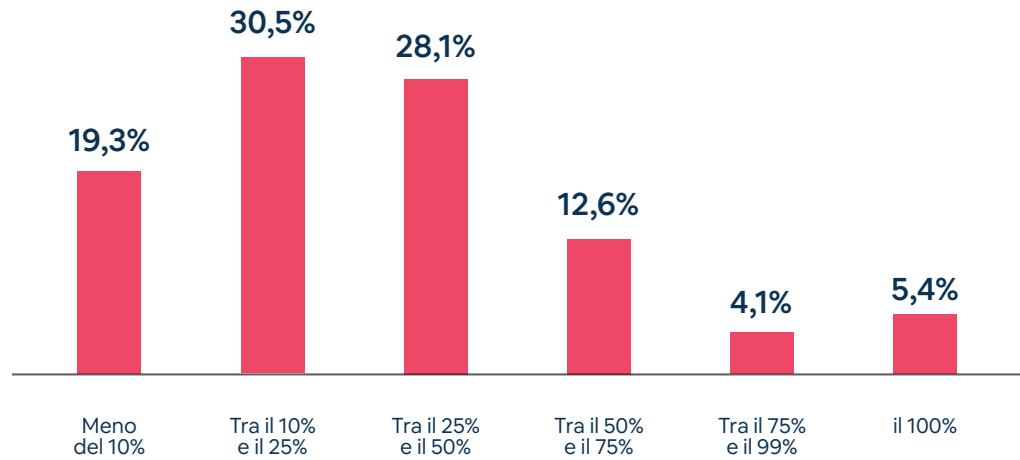
Quale ruolo giocano gli affitti brevi? Impatto socio economico

- Airbnb ha altresì un **impatto significativo sull'occupazione**: si stima infatti **un'attivazione di 54.426 unità di lavoro**, (ossia unità a tempo pieno) di cui quasi 25mila attivate da impatto indiretto e indotto a livello nazionale nel 2023, con un contributo positivo alla crescita dell'economia, attraverso la creazione di nuovi posti di lavoro.
- È da considerare inoltre l'impatto che l'attività di locazione breve ha sui proprietari degli immobili in affitto breve. In particolare, secondo una survey del 2024 mostra che, per **quasi il 60% degli Host di Airbnb, gli affitti brevi rappresentano tra il 25% e il 50% del reddito familiare. Sono per lo più Host che hanno una sola proprietà (77% dei casi), e per 7 casi su 10 non rappresenta l'attività principale.**

Numero abitazioni dedicate ad affitti brevi per Host
(% rispondenti per tale categorie)



Incidenza degli Affitti brevi sul reddito familiare
(% rispondenti)



Executive summary

Quale ruolo giocano gli affitti brevi? Impatto sul turismo (1/2)

- Gli affitti brevi colmano poi un **gap ricettivo**. L'aumento di questa tipologia di locazione ha il merito di aver ampliato l'offerta ricettiva, in un'ottica di complementarità.
- Infatti, in un contesto di **forte crescita dei flussi turistici** (in Italia tra il 2014 e il 2023, le presenze turistiche sono aumentate del 18,4%, attestandosi a 447 milioni nel 2023), **soprattutto nei mesi di maggior afflusso turistico** (legato alla domanda culturale, balneare o di business), **l'offerta proveniente dagli affitti brevi può essere considerata di supporto a quella alberghiera, che raggiunge in alcuni mesi dell'anno un più elevato grado di occupazione**.
- Da un'analisi Nomisma emerge infatti che, nell'ipotesi in cui il **segmento di domanda turistica che oggi si rivolge a tipologie di affitto breve si concentrasse nelle sole strutture alberghiere**, nelle città con una elevata attrattività turistica, potrebbero non riuscire a soddisfarne la domanda **nei mesi di massima concentrazione turistica**.

Italia. Domanda e offerta turistica

447 mln presenze totali (2023)



+18,4%
presenze totali
2023/2014 (+69,3 milioni)



+8% presenze
alberghiere 2023/2014
(+20,4 milioni)

-0,4% var %
posti letto alberghieri
2023/2014 (-8.440)

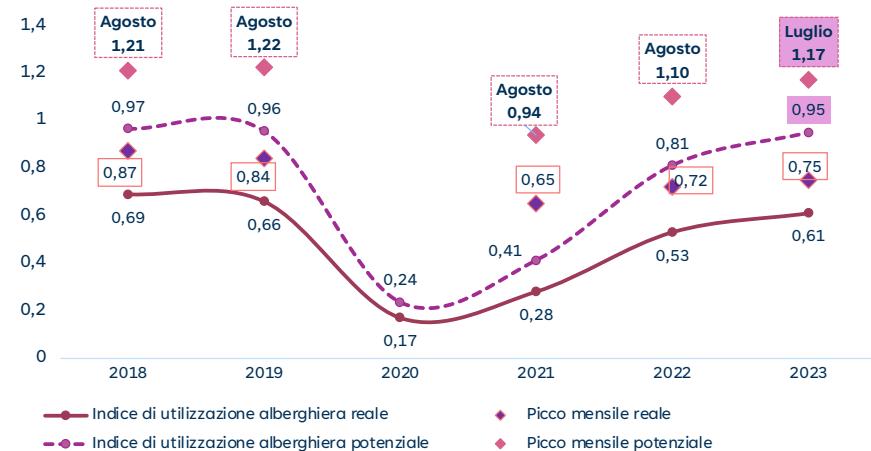
Executive summary

Quale ruolo giocano gli affitti brevi? Impatto sul turismo (2/2)

- Esaminando le città target, per esempio nella **città di Venezia**, nel 2023, la **domanda turistica supererebbe il 100% della capacità ricettiva per 7 mesi all'anno, raggiungendo il 117% a luglio**, il mese con il maggior numero di presenze, ipotizzando l'apertura delle strutture 365 giorni all'anno.
- **L'offerta degli affitti brevi**, quindi, nelle città con una elevata attrattività turistica, può essere considerata **complementare e integrativa a quella alberghiera e, solo in parte sostitutiva, poiché si rivolge a una tipologia di domanda, prevalentemente costituita da famiglie**, che sceglie il mercato degli affitti brevi per rispondere alle proprie necessità (di spazi e servizi) e per motivi economici, e che potrebbero trovare una minore rispondenza alle proprie esigenze.
- **Un'indagine rivolta agli ospiti di Airbnb nel corso del 2023** rileva che, **nel 68% dei casi, gli ospiti che scelgono gli affitti brevi sono famiglie** spinte dalla ricerca di uno spazio adeguato, dalla posizione e dal risparmio rispetto alle strutture ricettive.

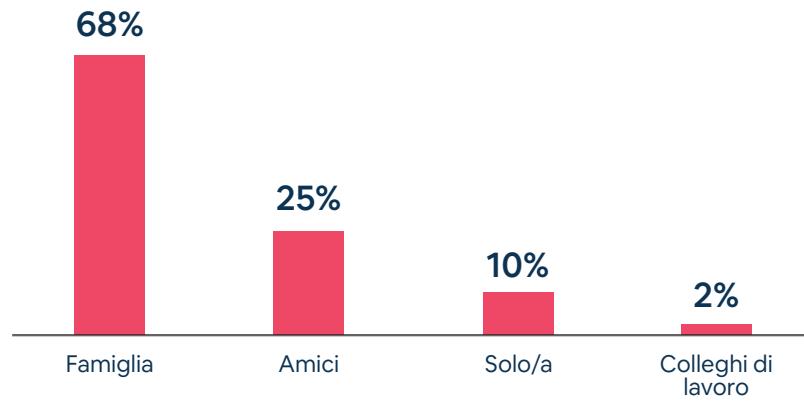
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Caso studio Venezia. Indice di utilizzazione dei posti letto alberghieri al lordo delle presenze relative agli affitti brevi



Con chi hai condiviso il tuo alloggio Airbnb?

(% rispondenti, domanda a risposta multipla, calcolata su 13.933 rispondenti)



Executive summary

Come possiamo favorire l'attrattività turistica senza compromettere l'attrattività residenziale delle nostre città? (1/2)

All'interno di questo contesto, si inquadra il tema delle modalità di regolamentazione del mercato degli affitti brevi.

- Dall'analisi dei casi studio internazionali emerge una regolamentazione delle locazioni brevi in continua evoluzione.
- Le soluzioni radicali adottate in città come New York non sembrano aver prodotto risultati particolarmente efficaci nella gestione della crisi abitativa, soprattutto per le fasce della popolazione più vulnerabili.
- Inoltre, le normative restrittive finora adottate non hanno portato ad un aumento significativo degli alloggi disponibili per gli affitti tradizionali.
- Questo perché **non si è verificato un effetto di sostituzione dagli affitti brevi a quelli tradizionali**, anche in mancanza di incentivi fiscali in grado di avviare tale processo.
- **Le restrizioni sugli affitti a breve termine potrebbero indurre una riduzione dell'attrattività turistica senza necessariamente garantire l'ampliamento significativo del mercato degli affitti tradizionali.**



Executive summary

Come possiamo favorire l'attrattività turistica senza compromettere l'attrattività residenziale delle nostre città? (2/2)

- In Italia, i dati mostrano che il **fenomeno degli affitti a breve termine si concentra principalmente in alcune aree a forte vocazione turistica, come i centri storici, mentre invece sembra che non abbia erosio la disponibilità di abitazioni a livello nazionale, se non in modo residuale**. Queste zone, caratterizzate da un'alta attrattività turistica, richiedono politiche bilanciate che tengano conto delle esigenze abitative dei residenti e, al contempo, dei bisogni di ulteriore sviluppo di un turismo sostenibile.
- La definizione di regole per gli affitti a breve termine non può prescindere inoltre, dai risultati delle analisi svolte sulle maggiori città turistiche italiane, dalle quali emerge che la riconversione di abitazioni – in passato utilizzate dai residenti e ora destinate a scopi turistici – va a colmare una carenza di domanda abitativa, che da tempo ha preferito rivolgersi al di fuori dei centri storici delle città.
- E' quindi importante considerare la **distinzione tra i centri storici**, con una forte attrattività turistica e a **rischio di overtourism**, e per questo caratterizzati da una maggiore concentrazione di affitti a breve termine, e le altre zone delle città e le aree rurali e periferiche, dove la dotazione di abitazioni destinate agli affitti brevi è piuttosto contenuta rispetto alla disponibilità complessiva.
- Pertanto, considerando il contesto in continuo cambiamento, solo **politiche integrate e mirate**, supportate da **strumenti flessibili e un monitoraggio costante**, potranno soddisfare i bisogni in evoluzione di residenti e turisti, bilanciando attrattività turistica e qualità della vita urbana.

Indice

- 1** Scenario Immobiliare residenziale e mercato della locazione
- 2** Impatto delle locazioni brevi sull'economia locale e sul turismo
- 3** Il punto di vista degli Host
- 4** Locazioni brevi ed esempi di regolazione



1. Scenario immobiliare residenziale e mercato della locazione

Highlights | Il mercato immobiliare **residenziale**

- In Italia, la **domanda di acquisto di abitazioni è diminuita** con una riduzione tendenziale delle compravendite del 2,8% nel primo semestre 2024, principalmente a causa delle difficoltà di accesso al credito. Questo dato si inserisce in un contesto di **crescente difficoltà economica per le famiglie italiane**, il cui **potere d'acquisto si è drasticamente ridotto**: tra gennaio 2016 e aprile 2024 si registra infatti una contrazione del 9,6%.
- Parallelamente, la **domanda di abitazioni in affitto continua a crescere**, ma l'offerta non riesce a soddisfare adeguatamente questa esigenza. Ciò ha alimentato una dinamica di aumento dei canoni di locazione che grava ulteriormente sulle famiglie.
- In Italia, inoltre, si rileva un **significativo stock di abitazioni non utilizzate: quasi il 13% del totale**, pari a **4,6 milioni di immobili**, che riduce ulteriormente l'offerta disponibile sul mercato.
- La **perdita del potere d'acquisto**, unita alla concentrazione del reddito disponibile nelle fasce medio-basse, **rende sempre più difficile per molte famiglie sostenere i costi legati all'abitare**.
- Un'indagine condotta tra le famiglie residenti nelle principali città d'arte (Firenze, Roma e Venezia) rivela che il **3,7% di queste ha intenzione di prendere in affitto una casa**. Si tratta principalmente di famiglie con figli e di millennials alla ricerca di un'abitazione, preferibilmente nel comune in cui lavorano. In particolare, **un terzo della domanda potenziale** esprime un **disagio economico legato ai costi abitativi**, poiché queste **famiglie spendono oltre il 30% del loro reddito per pagare l'affitto**. La **generazione Z manifesta la maggiore fragilità economica in questo ambito**. L'80% della domanda potenziale esprime il desiderio di rimanere nello stesso comune in cui già risiede, con una preferenza per le zone limitrofe al centro, ritenute più accessibili e funzionali.



Italia | Mercato Immobiliare. Compravendite di abitazioni

In Italia cala la domanda di acquisto nel 2023, in flessione le compravendite condizionate dall'aumento dei tassi d'interesse...

709 mila

le compravendite di abitazioni in Italia nel 2023

+82%

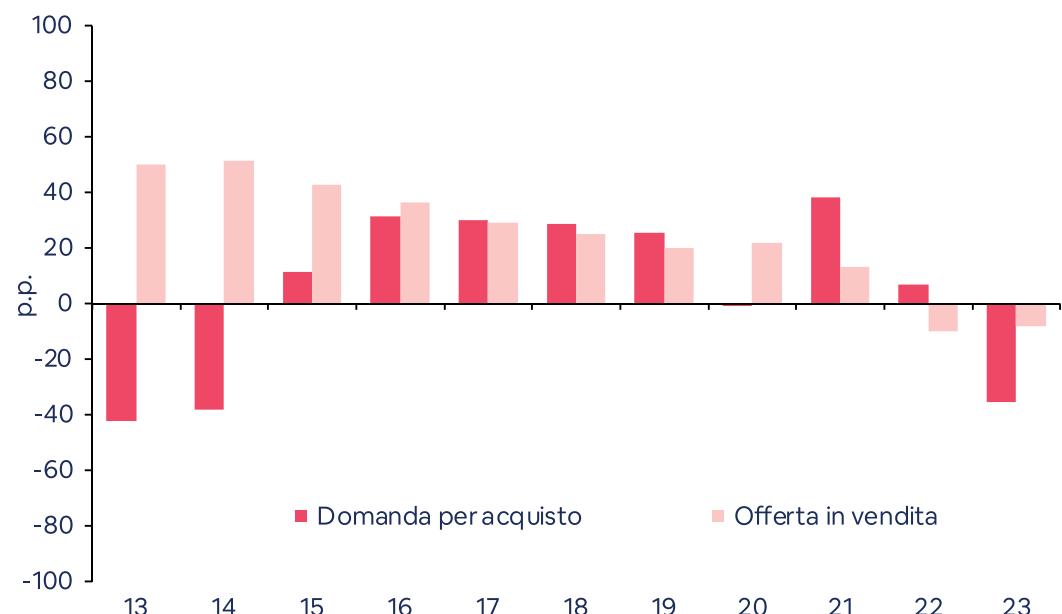
tra il 2013 e il 2023

Dopo otto anni di crescita, nel 2023 si è registrata una **diminuzione del 9,7% della domanda di acquisto di abitazioni**, a causa della tenuta dei prezzi e dell'aumento del costo del denaro che si è riflessa nel calo delle compravendite. Nel **primo semestre del 2024 la flessione tendenziale è risultata del 2,8%**.

Considerando le città oggetto d'indagine, nel 2023, a Roma il 70% delle compravendite si è concentrato in periferia e nell'area suburbana. A Firenze, oltre il 60% delle compravendite ha riguardato il centro e il semicentro. Il 70% delle compravendite di Venezia si è concentrato nella terraferma.

Italia. Domanda di acquisto e offerta in vendita

(saldo giudizi di aumento e di calo in pp)



Fonte: elaborazioni Nomisma, Anni 2013-2023

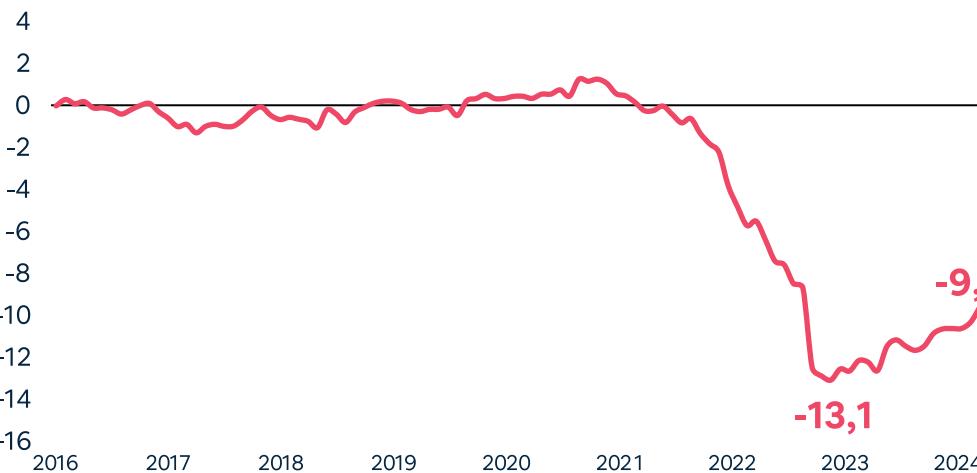
Italia | Mercato Immobiliare. Perdita del potere d'acquisto

...le famiglie italiane sono sempre più povere. Le intenzioni di acquisto di abitazioni sono in parte compromesse dalla perdita di potere di acquisto

Negli ultimi anni, dopo la pandemia, l'inflazione è stata molto elevata, mentre gli adeguamenti salariali sono stati limitati e insufficienti a compensare l'aumento dei prezzi. Pertanto, nonostante la diminuzione recente dell'inflazione, ci vorrà tempo per recuperare il potere d'acquisto perso negli ultimi anni (-9,6% tra il 2016 e il 2024).

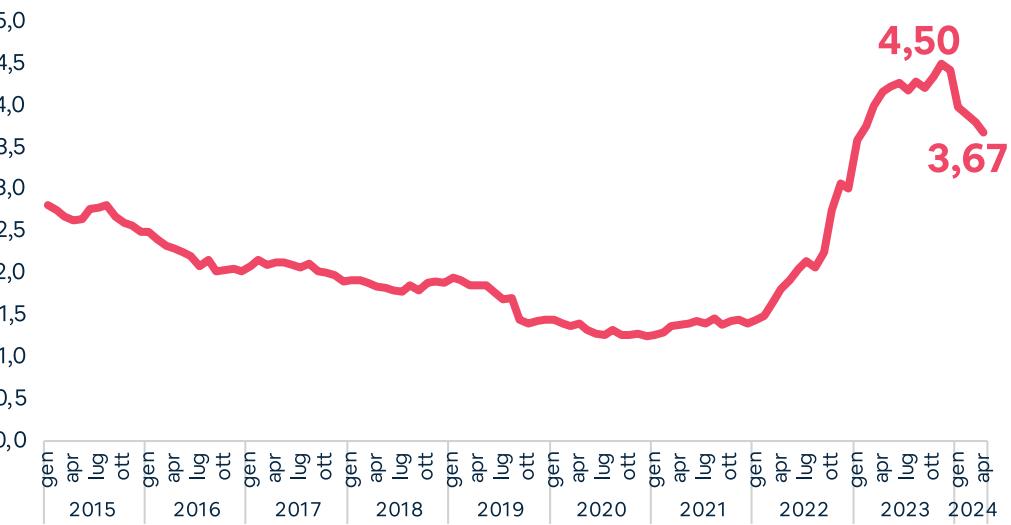
Italia. Differenziale tra dinamica salariale e dinamica inflazionistica

(Differenza tra Numeri indice in base 100 = 2016 retribuzioni lorde orarie e prezzi al consumo - Valori %)



Italia. Tassi di interesse sui nuovi mutui

(dati mensili; valori % e punti base)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Anni 2016-2024

Fonte: Banca Centrale Europea, Anni 2015-2023

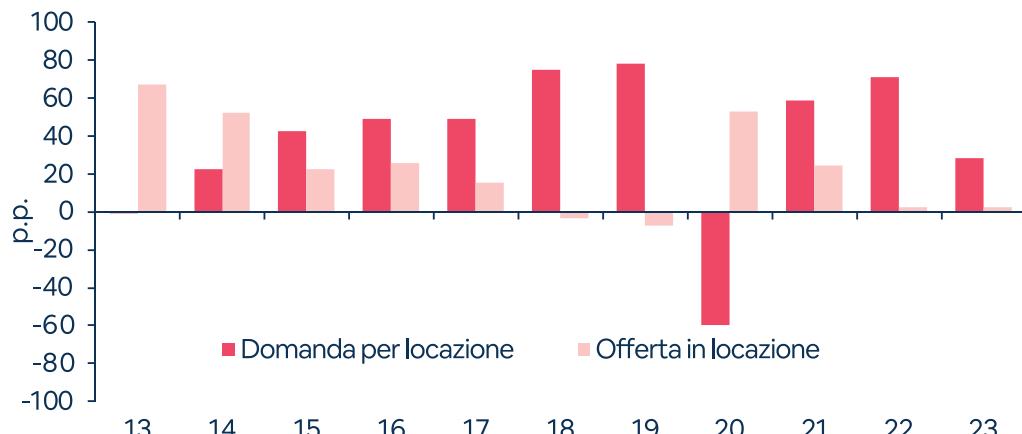
Italia | Mercato della locazione. **Troppa domanda per poca offerta**

... cresce la domanda di locazione, a fronte di un'offerta non adeguata, alimentando la dinamica espansiva dei canoni di locazione. Tra le ultime tendenze, si riducono i nuovi contratti di locazione stipulati a lungo termine, aumentano i nuovi contratti agevolati agli studenti e i contratti transitori.

Le difficoltà nel mercato delle compravendite hanno spinto una parte della domanda verso l'affitto, che ora intercetta una quota significativa della domanda d'acquisto, a fronte di un'offerta non sufficiente. Ciò si riflette in un aumento dei canoni medi di locazione del 5,8% a livello nazionale tra il 2021 e il 2023.

Italia. Domanda e offerta in locazione

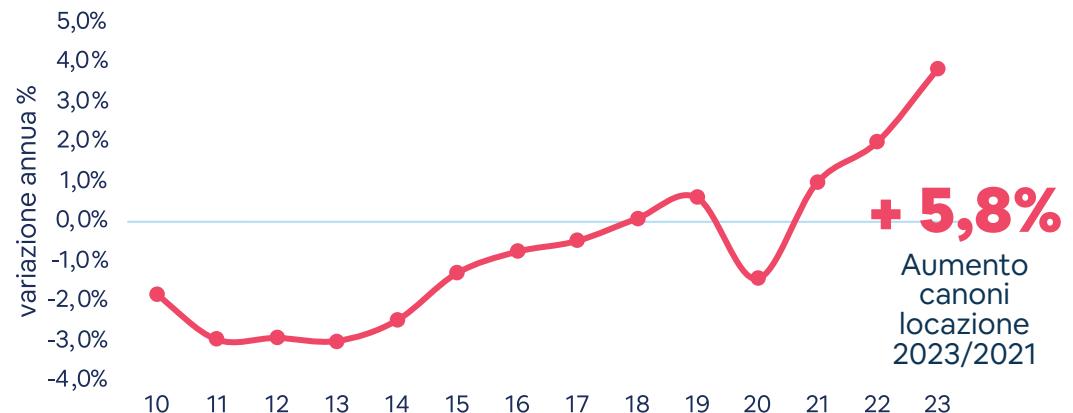
(saldo giudizi di aumento e di calo in pp)



Fonte: Nomisma, Anni 2013-2023

Italia. Canone di locazione medio

(variazioni % annuali)



Fonte: Nomisma, Anni 2010-2023

Italia | Contesto demografico. Aumentano le persone che vivono sole

.... cambia la composizione dei nuclei familiari. Le persone che vivono sole superano le coppie con figli. Questo fenomeno rappresenta uno dei principali driver che spiega l'aumento della domanda di abitazioni da parte delle persone che vivono sole

25,3 milioni

Le famiglie in Italia



+2,0%

Aumento delle famiglie %
2021/2018

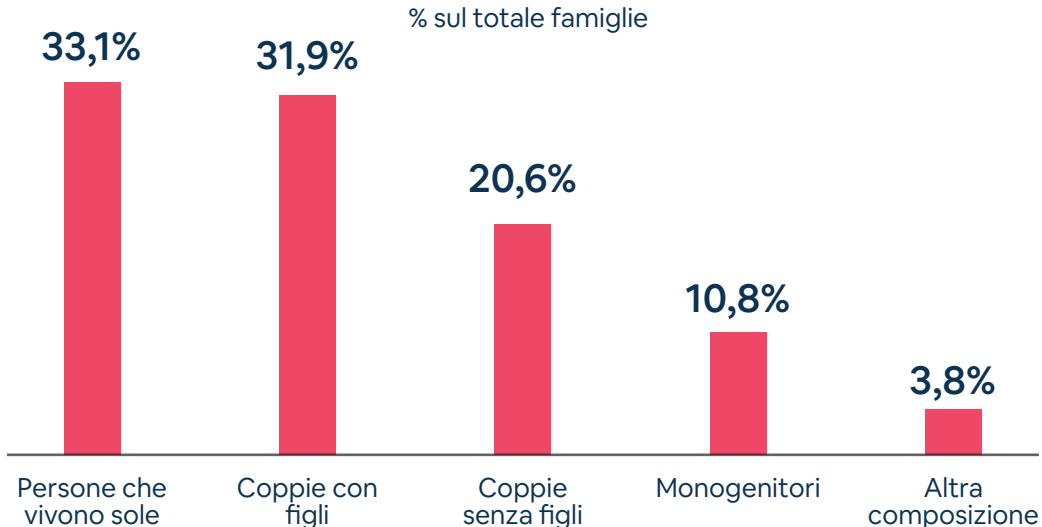
+8,3%

Aumento delle famiglie
monocomponenti %
2021/2018

-6,4%

Calo delle famiglie
con 4 e più
componenti %
2021/2018

Tipologia di famiglie, 2022



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, 2022

- Il numero di famiglie in Italia è destinato a crescere, sebbene la popolazione residente tenda a diminuire, per effetto della crescita delle famiglie monocomponenti.
- Negli ultimi 4 anni le persone che vivono da sole sono aumentate dell'8,3%, a fronte di un calo del 6,4% delle famiglie con 4 e più componenti.
- Se consideriamo la tipologia di famiglie, il declino più forte è quello della famiglia con figli. Nel 2022, in percentuale, le famiglie monocomponenti (33%) hanno superato le coppie con figli, che costituiscono ormai solo il 32% delle famiglie italiane.

Italia | Contesto demografico. In previsione famiglie sempre più piccole

Le famiglie italiane saranno sempre più piccole. Entro il 2042 solo una famiglia su quattro sarà composta da una coppia con figli, più di una su cinque non ne avrà.

SCENARIO
FUTURO

25,3 milioni

Le famiglie in Italia nel 2022

+2,1%

Aumento delle famiglie nei prossimi 10 anni

+3,4%

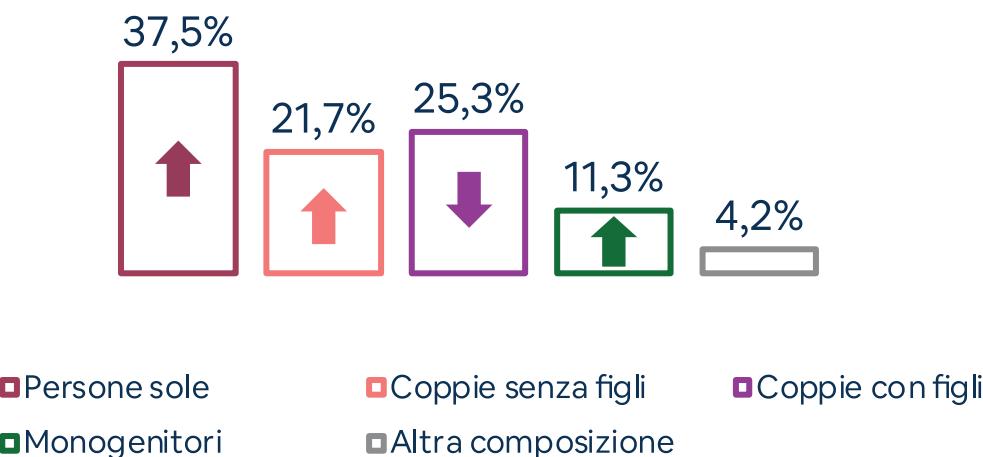
Aumento delle famiglie tra il 2022 e il 2042

In crescita le famiglie, ma con un numero medio di componenti sempre più piccolo.

- Meno coppie con figli, più coppie senza: entro il 2042 solo una famiglia su quattro sarà composta da una coppia di figli, più di una su cinque non ne avrà.

Tipologia di famiglie, 2042

% sul totale famiglie



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, 2022 e previsioni

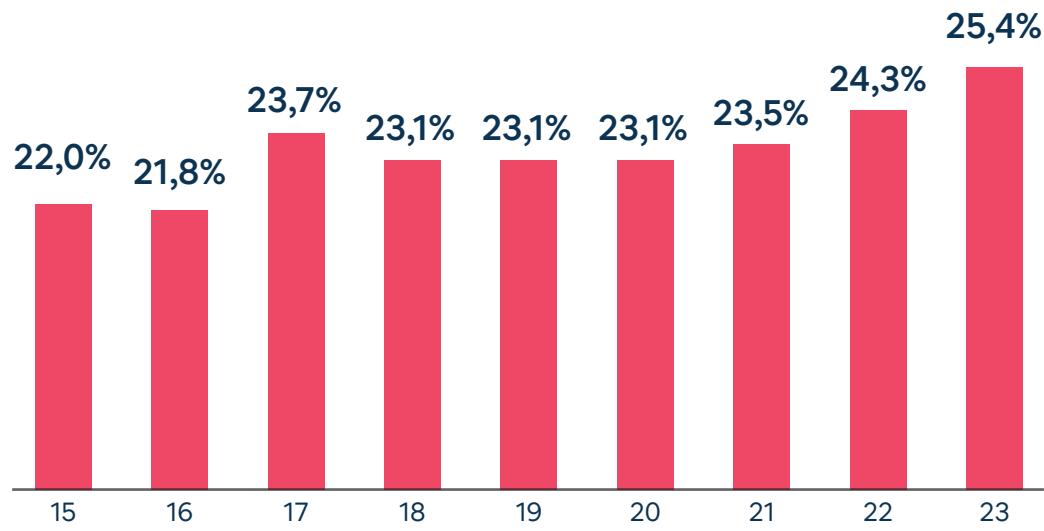
- Nel 2042 si prevede che **9,8 milioni** di persone **vivranno sole**
- 5,8 milioni avranno 65 anni e più**, con una crescita del 42% rispetto al 2022

Italia | Locazione. Diminuisce la sostenibilità economica dell'abitare

.... l'aumento dei canoni di locazione impatta sulla capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitare, anche a causa della perdita del potere d'acquisto e della concentrazione del reddito disponibile nelle fasce medio basse

Italia. Indice di Affordability

Incidenza % del canone medio di locazione di abitazioni (mq 75) sul reddito medio per contribuente



Indice di Affordability	Firenze	Roma	Venezia
2019	32,6%	33,3%	32,5%
2023	36,9%	35,9%	35,4%

Indice di Affordability. Tra il 2019 e il 2023, l'incidenza dei canoni sul reddito familiare è cresciuta a livello nazionale e nelle città oggetto d'indagine (Firenze, Roma e Venezia), per effetto dell'aumento dei canoni di locazione mediamente più sostenuto rispetto al reddito disponibile.

Distribuzione del reddito dei contribuenti. In Italia quasi il 70% dei contribuenti ha dichiarato redditi inferiori a 26.000 euro (2022), di cui il 26% dei contribuenti non supera i 10.000 euro di reddito.

Italia | Locazione. Carenza di offerta abitativa

Il mercato della locazione è in affanno: l'offerta abitativa disponibile non soddisfa appieno la domanda. Si aggiunge la presenza significativa di abitazioni non utilizzate o sotto utilizzate

56,7 %
dal parco edilizio residenziale **costruito** prima del **1970**

Fonte: Censimento ISTAT 2011

6,8%
dal parco edilizio residenziale **costruito** dopo il **2001**

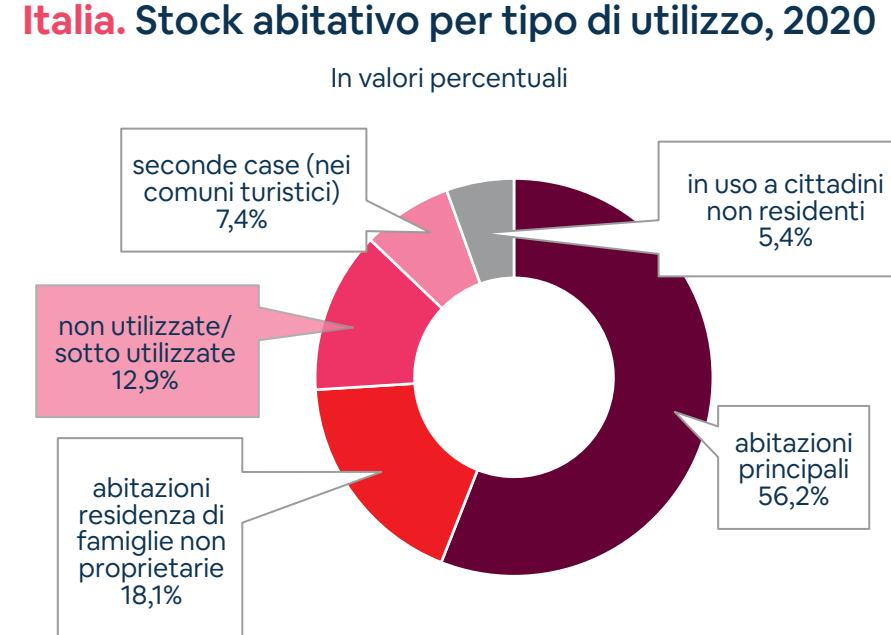
4,6 Milioni
Abitazioni non utilizzate/ sottoutilizzate

pari al **12,9%**
delle abitazioni totali

Fonte: Agenzia delle Entrate, 2020



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, 2005-2023



Fonte: Agenzia delle Entrate, 2020

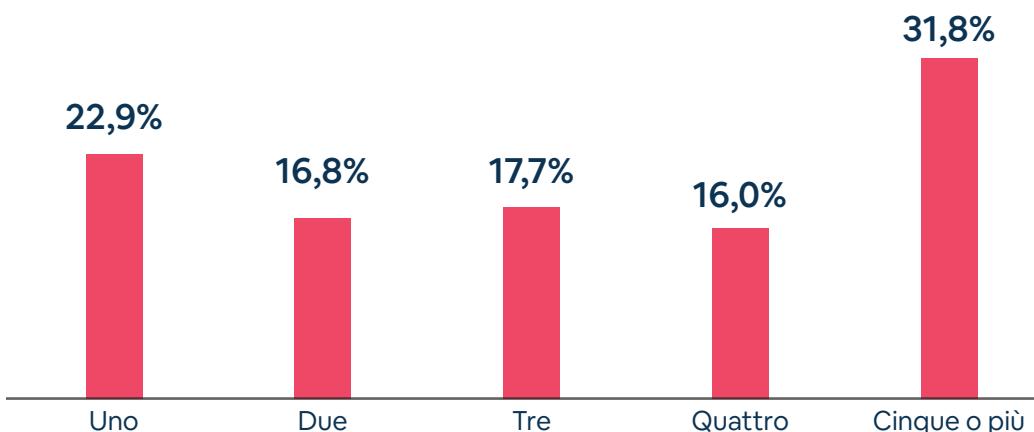
Italia | Condizione abitativa. Il 22,9% delle famiglie in locazione

Le persone che vivono sole, le famiglie monogenitoriali con figli e le famiglie numerose, ricorrono maggiormente all'affitto

- Le famiglie numerose (5 e più componenti) ricorrono maggiormente all'affitto, per effetto di una maggiore difficoltà ad accedere al mercato della compravendita. Negli ultimi 10 anni, l'incidenza è passata dal 24% nel 2013 al 32% nel 2022.
- Anche le famiglie monocomponenti mostrano una elevata propensione all'affitto, in aumento rispetto al 2013, così come le famiglie con un solo genitore con figli.

Famiglie in affitto per componenti, 2022

(% sul totale per componente)



Famiglie che vivono in affitto in Italia

22,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT



Città target | Fabbisogni locativi. **Domanda potenziale**

Domanda potenziale di locazione: si tratta per lo più di famiglie con figli e millennials alla ricerca di un'abitazione, preferibilmente nel comune in cui lavorano.

IDENTIKIT DOMANDA POTENZIALE

61.000

famiglie residenti nelle 3 città analizzate (Firenze, Roma e Venezia) che hanno **intenzione di prendere in affitto** un'abitazione.

Di cui:



44% famiglie con figli



42% millennials



34% spende più del 30% del proprio reddito per pagare l'affitto o la rata del mutuo



77% vive nello stesso comune in cui lavora



47% cerca casa in affitto per un componente della famiglia

- L'analisi della domanda potenziale di abitazioni in affitto è stata condotta attraverso un'indagine presso 600 famiglie residenti nelle 3 città: Venezia, Firenze e Roma

- Survey realizzata sulla popolazione che vive nei mercati urbani in modalità CAWI (online) / CATI mediante somministrazione di un questionario a prevalente risposta chiusa.

- Indagine condotta dal 9 al 19 maggio 2024

Città target | Fabbisogni locativi. Localizzazione desiderata

La **maggior parte della domanda potenziale preferisce rimanere nello stesso comune**. La zona di residenza desiderata è nelle zone semi-centrali, in prossimità ai servizi, ai trasporti e alle sedi universitarie.

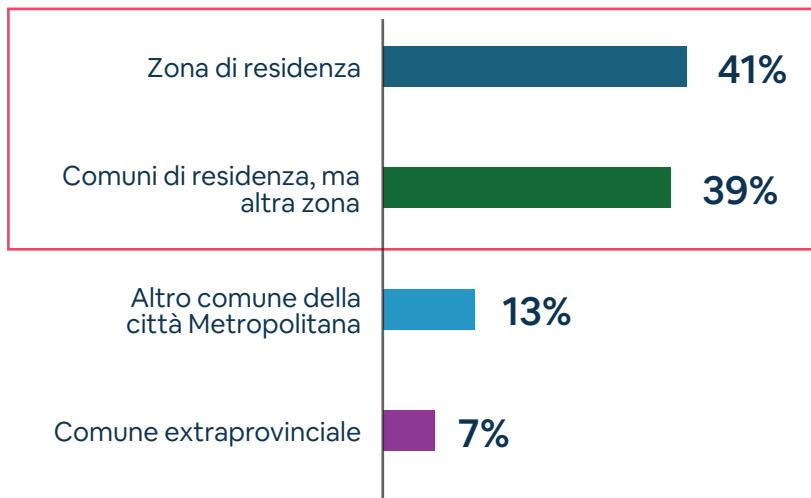
61.000 le famiglie nelle 3 città analizzate (Firenze, Roma e Venezia) che hanno intenzione di prendere in affitto un'abitazione di cui:



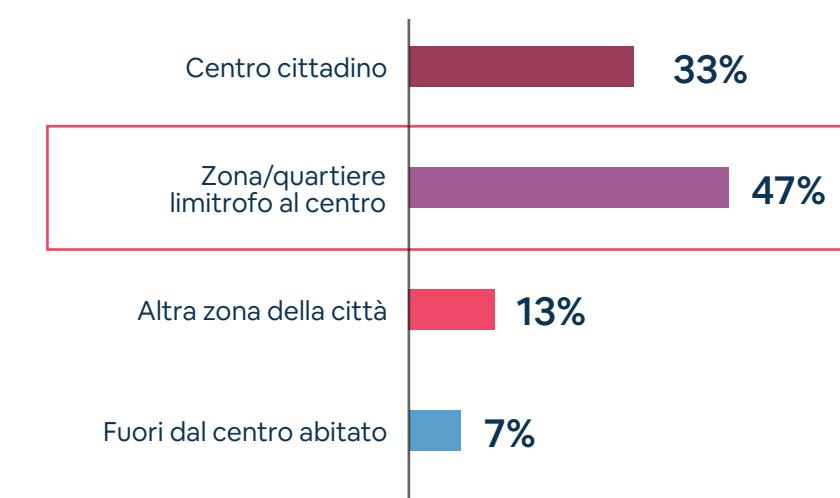
80% intende rimanere nello stesso comune

Luogo di residenza desiderato

(% calcolata sul totale domanda potenziale)



Zona di residenza desiderata



- A **Firenze e Roma** si conferma la centralità del capoluogo ma di fuori del centro storico, nelle zone servite dai trasporti, vicino alle sedi universitarie.
- A **Venezia** la domanda resta interna al capoluogo, soprattutto in terra ferma.

Città target | Fabbisogni locativi. **Disagio economico**

Il 34% della domanda potenziale spende più del 30% del proprio reddito per pagare l'affitto o il mutuo. Tra queste, il 14% esprime un forte disagio economico legato all'abitare.

Quanto incide il canone e il mutuo sul reddito medio familiare?

61.000 le famiglie nelle 3 città analizzate* che hanno **intenzione di prendere in affitto** un'abitazione di cui:



* Venezia, Firenze e Roma

La **generazione Z** manifesta **maggior disagio economico**, con una quota più elevata di incidenza del canone sul reddito rispetto alle altre coorti (canone su reddito superiore al >40%)

Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie italiane, maggio 2024



2. Impatto delle locazioni brevi sull'economia e sul turismo

Indice | Impatto del mercato delle **locazioni brevi**

1

MERCATO DELLE LOCAZIONI BREVI

LOCAZIONI
BREVI

2

IMPATTO SULL'ECONOMIA NAZIONALE E LOCALE

3

IMPATTO SUL TURISMO

Analisi degli annunci delle locazioni brevi (pubblicati sulla piattaforma Airbnb e prenotati almeno una volta nel corso dell'anno), annunci degli immobili interamente dedicati agli affitti brevi (ossia alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni all'anno) e incidenza sul totale del patrimonio abitativo.

Analisi degli impatti generati dal mercato degli affitti brevi **sull'intero sistema economico**. L'input considerato è il **Gross Booking Value** di Airbnb relativo al 2023, in grado di generare i seguenti tre effetti:

- **Effetti Diretti:** riguardano i redditi guadagnati dagli Host e gli acquisti dai fornitori diretti di Airbnb (come servizi di pulizia e catering).
- **Effetti Indiretti:** derivano dalla domanda generata lungo l'intera catena del valore, attivando ulteriori fornitori (come produttori di prodotti per la pulizia).
- **Effetti Indotti:** sono attribuibili all'aumento della domanda finale determinato dei percettori di reddito coinvolti nelle attività innescate dalla presenza di Airbnb (come Host e dipendenti nel settore degli affitti brevi).

Vengono riportati inoltre alcuni elementi relativi all'indagine agli ospiti Airbnb 2023 che riguardano le componenti di spesa.

L'analisi presenta i principali risultati relativi al **grado di occupazione dell'offerta turistica alberghiera** nelle tre città oggetto di studio (Firenze, Roma e Venezia) e include una simulazione di questo fenomeno nell'ipotesi in cui la domanda di affitti brevi fosse dirottata verso il settore alberghiero nel periodo 2018-2023.

Sono inoltre riportati alcuni dati dell'indagine condotta sugli ospiti di Airbnb nel 2023, relativi alle motivazioni di viaggio.



Italia e 3 città oggetto d'indagine: Firenze, Roma e Venezia

Highlights | Mercato delle locazioni brevi

1

- Le **locazioni brevi**, prenotate tramite piattaforme online*, **rappresentano un fenomeno in forte crescita in tutta Europa**. I **pernottamenti sono, infatti, aumentati del 53,7% tra il 2018** (quando le piattaforme online hanno iniziato ad essere presenti sul mercato) **e il 2023**. Anche in **Italia si conferma questa tendenza**, con **una crescita del 52% tra il 2018 e il 2023**.
- Nel 2023, **l'Italia è il terzo paese in Europa per numero di pernottamenti (100 milioni)**, dopo Francia e Spagna, e insieme **questi tre paesi rappresentano il 56% del totale dei pernottamenti in Europa**.
- Considerando i dati relativi agli **annunci pubblicati sulla piattaforma Airbnb e prenotati almeno una volta nel corso dell'anno**, a livello nazionale gli **immobili destinati alle locazioni brevi rappresentano l'1,3% delle abitazioni complessive**, di cui solo lo **0,11% riguarda immobili interamente dedicati agli affitti brevi** (ossia alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni all'anno), **a fronte di una quota di abitazioni non utilizzate pari al 13%**.
- Relativamente alle **tre città oggetto d'indagine**, l'analisi rileva che gli annunci di affitti brevi **a Firenze rappresentano il 5,3% dell'intero stock abitativo cittadino**, ma se si considerano gli **alloggi completamente dedicati agli affitti brevi** (ossia gli alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno) **tal quota scende all'1,7%**, a fronte di una quota di abitazioni non occupate in città del 13%. Nella città di **Roma gli affitti brevi rappresentano l'1,8% delle abitazioni presenti a Roma (0,5% la quota di alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno)** a fronte di una quota di abitazioni non occupate in città dell'11,2%. A **Venezia essi rappresentano il 4,9% delle abitazioni totali (1,4% la quota di alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno)**, a fronte di una quota di abitazioni non occupate in città del 17,3%. L'analisi ha riguardato nello specifico anche i centri storici dove la concentrazione è maggiore.

* i dati analizzati da Eurostat provengono da Airbnb, Booking.com, Vrbo/Expedia Group e TripAdvisor e includono appartamenti, interi immobili, camere private e condivise



Highlights | Impatto delle locazioni brevi sull'economia

2

- L'impatto complessivo generato delle locazioni brevi gestite tramite Airbnb del mercato degli affitti brevi di Airbnb, in termini di **valore della produzione**, si stima in **7,9 miliardi di euro (2023)**. Il moltiplicatore generato dal mercato delle locazioni brevi è pari a 3: **ossia per ogni euro investito nel mercato degli affitti brevi se ne generano compleassivamente 3**.
- Il **Valore Aggiunto** si stima in **3,3 miliardi di euro (2023)**. Di questi, **1,8 miliardi di euro sono attribuibili all'attivazione diretta** (che riguarda i redditi guadagnati dagli Host e gli acquisti dai fornitori diretti di Airbnb, come servizi di pulizia e catering), **446 milioni a quella indiretta** (domanda generata lungo l'intera catena del valore, attivando ulteriori fornitori come produttori di prodotti per la pulizia) e **1 miliardo di euro all'indotto** (aumento della domanda finale determinato dai percettori di reddito coinvolti nelle attività innescate dalla presenza di Airbnb come Host e dipendenti nel settore degli affitti brevi).
- Il mercato delle locazioni brevi gestite tramite Airbnb ha un impatto significativo anche **sull'occupazione**: si stima a livello nazionale un impatto complessivo di **54.246 unità di lavoro** (ossia unità a tempo pieno), **di cui quasi 22mila attivate tramite l'impatto indiretto e indotto**.
- Il **settore delle locazioni brevi attiva anche la spesa dei turisti**. L'indagine agli ospiti Airbnb 2023 evidenzia infatti una **spesa media quotidiana a persona di circa 133 euro** destinata alla ristorazione, cultura e intrattenimento, shopping, generi alimentari, trasporti (che risulta pari a 142 euro a Roma, a 150 euro a Venezia e a 153 euro a Firenze).



Highlights | Impatto delle locazioni brevi **sul turismo**

3

- Negli ultimi anni, la **domanda turistica in Italia è aumentata significativamente, superando nel 2023 i livelli pre-pandemia**. Tra il 2014 e il 2023, si è registrato un incremento del 18,4% (+69,3 milioni di presenze), raggiungendo un totale di 447 milioni di presenze in Italia nel 2023. L'aumento dei flussi turistici ha riguardato anche le città oggetto d'indagine, seppur con diverse intensità.
- In particolare, l'analisi esamina il **grado di occupazione delle strutture ricettive alberghiere** nelle tre città con una elevata attrattività turistica e **include una simulazione nell'ipotesi in cui la domanda di affitti brevi venisse dirottata sulle strutture alberghiere**. Se la domanda turistica attualmente rivolta agli affitti brevi si concentrasse esclusivamente nelle strutture alberghiere, queste ultime potrebbero non riuscire a soddisfarla pienamente nei periodi di maggiore afflusso turistico.
- Ad esempio, a Venezia, la domanda supererebbe il 100% della capacità ricettiva per 7 mesi all'anno, raggiungendo il 117% a luglio, il mese con il maggior numero di presenze (dati 2023)
- **L'offerta degli affitti brevi può essere quindi considerata complementare e integrativa a quella alberghiera, e, solo in parte sostitutiva, rivolta principalmente a famiglie** che cercano soluzioni più adatte alle loro esigenze di spazio, servizi e per motivi economici, e che potrebbe trovare una minore rispondenza alle proprie esigenze in altre forme di offerta. **Un'indagine rivolta agli ospiti di Airbnb nel corso del 2023 evidenzia infatti che, nel 68% dei casi, si tratta di famiglie, spinte dalla ricerca di uno spazio adeguato, dal risparmio e dalla posizione.**

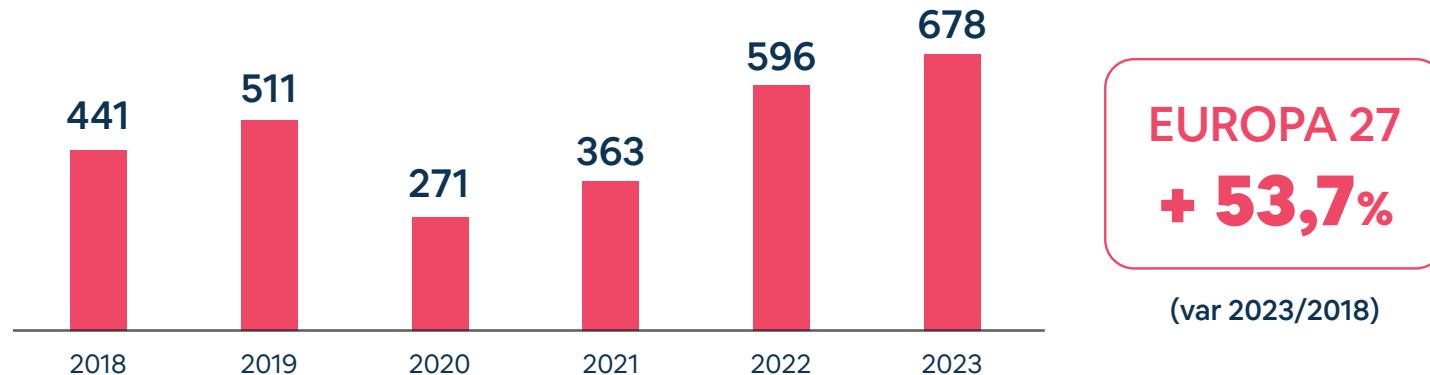


Italia | Mercato delle locazioni brevi. **Numeri dei pernottamenti**

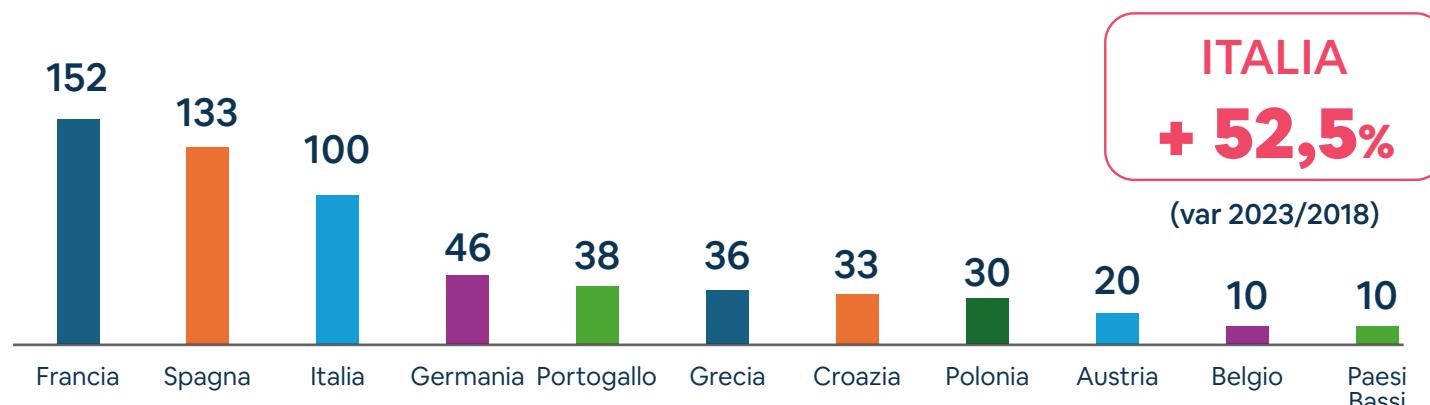
1

Gli affitti brevi, prenotati attraverso piattaforme online, sono un fenomeno in forte crescita in tutta Europa. I **pernottamenti sono aumentati del 53,7% tra il 2018 e il 2023**.

Europa 27. Numero di pernottamenti (milioni di notti), 2018-2023



Europa 27. Numero di pernottamenti per paese (milioni di notti), 2023



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Eurostat, 2023

I dati Eurostat evidenziano una forte crescita degli affitti brevi in Europa, con un aumento del 53,7% dei pernottamenti tra il 2018 e il 2023. Le piattaforme analizzate includono Airbnb, Booking.com, Vrbo/Expedia Group e TripAdvisor.

Nel 2023, l'Italia è il terzo paese in Europa per numero di pernottamenti (100 milioni), dopo Francia e Spagna. Questi tre paesi insieme rappresentano il 56% del totale dei pernottamenti in Europa.

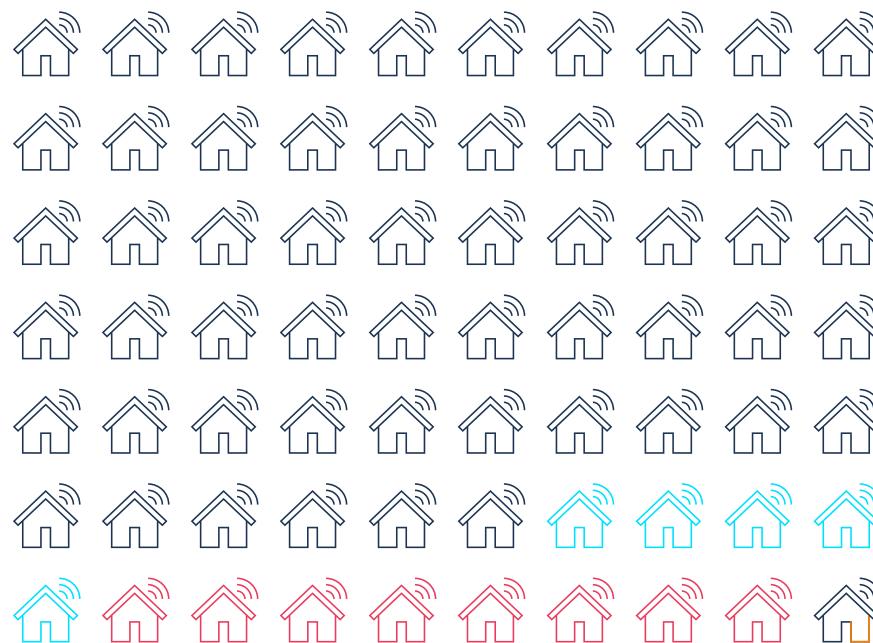
Italia | Mercato delle **locazioni brevi**

1

A livello nazionale, gli **annunci pubblicati sulla piattaforma Airbnb e prenotati almeno una volta nel corso dell'anno rappresentano l'1,3% delle abitazioni totali, di cui però solamente lo 0,11% riguarda immobili completamente dedicati agli affitti brevi** (ovvero gli alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno) a fronte di una **quota di abitazioni non utilizzate del 12,9%**.

**Italia. Stock abitativo
(35 milioni)**

 = 500.000 case



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Airbnb, Agenzie delle Entrate, 2023

Italia | Mercato delle **locazioni brevi**

1

Italia. Quota di annunci Airbnb su abitazioni totali - 2023

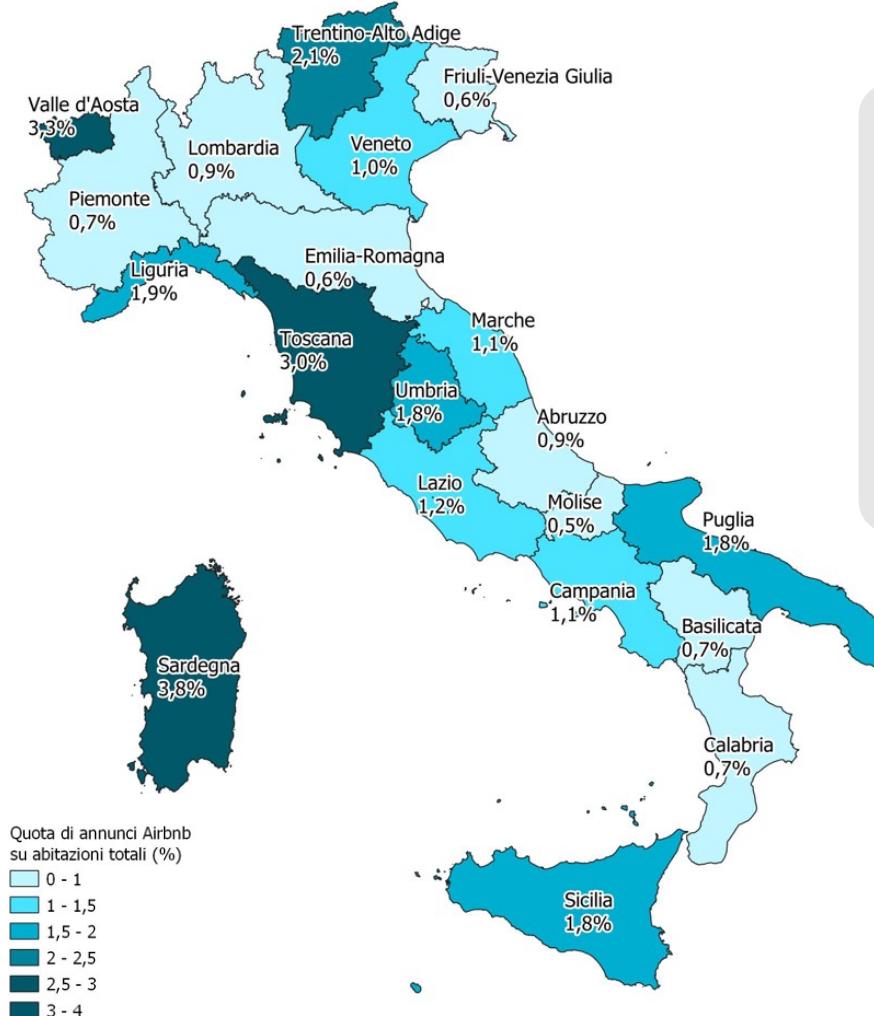
1,3%

Annunci attivi
Airbnb sul totale
abitazioni, 2023

Di cui:

0,11%

Quota degli alloggi
completamente
dedicati ad affitti
brevi (prenotati per
almeno 120 giorni
all'anno), 2023



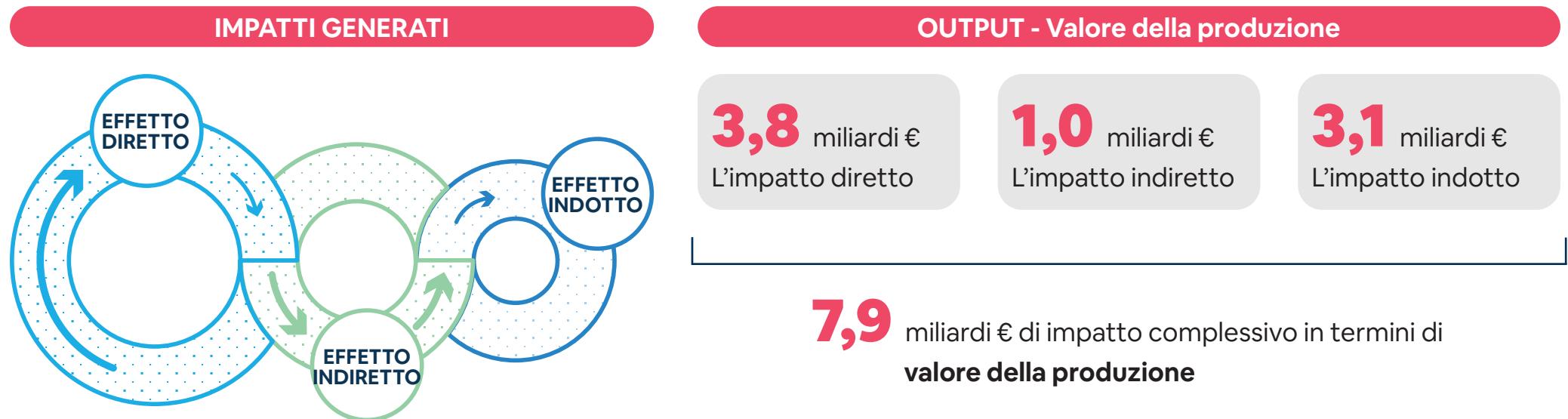
Fonte: elaborazione Nomisma su dati Airbnb, Agenzia delle Entrate, 2023

Il mercato delle locazioni brevi in Italia ha raggiunto il picco massimo di annunci nel 2023, diffondendosi non solo nelle grandi città, ma anche nelle regioni italiane con maggiore attrattiva turistica (sia nelle aree urbane che periferiche e rurali), a fronte di una quota di abitazioni non occupate di quasi il 13%.

Italia | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore della produzione**

2

L'impatto complessivo del mercato degli affitti brevi di Airbnb, in termini di valore della produzione, si stima in 7,9 miliardi di euro. L'effetto moltiplicatore sull'economia è pari a 3.



EFFETTO MOLTIPLICATORE 3 Per ogni euro investito nel mercato degli affitti brevi se ne generano complessivamente 3.

L'analisi **Input-Output** è un modello economico che descrive le relazioni interdipendenti tra i settori all'interno di un'economia. Mostra come gli output di un settore influiscono in un altro settore come input.

- **Effetti Diretti:** riguardano i redditi guadagnati dagli Host e gli acquisti dai fornitori diretti di Airbnb (come servizi di pulizia e catering).
- **Effetti Indiretti:** derivano dalla domanda generata lungo l'intera catena del valore, attivando ulteriori fornitori (come produttori di prodotti per la pulizia).
- **Effetti Indotti:** sono attribuibili all'aumento della domanda finale determinato dai percettori di reddito coinvolti nelle attività innescate dalla presenza di Airbnb (come Host e dipendenti nel settore degli affitti brevi).

Italia | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore aggiunto e occupazione**

2

Airbnb ha altresì un impatto significativo sul valore aggiunto e sull'occupazione: si stima un impatto complessivo di **3,3 miliardi di euro di valore aggiunto e 54.246 unità di lavoro** (ossia unità a tempo pieno).

Italia. Impatto socio-economico: Valore aggiunto e Unità di lavoro

	Valore Aggiunto mln €	Unità di lavoro (n.)
Effetto diretto	1.847	32.288
Effetto indiretto	446	6.491
Effetto indotto	1.045	15.467
Impatto totale	3.338	54.246

Valore aggiunto. È il saldo tra la produzione ed i consumi intermedi, in cui la produzione è valutata al costo dei fattori, cioè al netto di tutte le imposte (sia quelle sui prodotti sia le altre imposte sulla produzione) ed al lordo di tutti i contributi (sia i contributi commisurati al valore dei beni prodotti sia gli altri contributi alla produzione). **Unità di lavoro.** Unità di analisi che quantifica in modo omogeneo il volume di lavoro svolto da coloro che partecipano al processo di produzione, ottenuto dalla somma delle posizioni lavorative a tempo pieno e dalle posizioni lavorative a tempo parziale (principali e secondarie) trasformate in unità a tempo pieno.

Italia | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore aggiunto per settori**

2

In termini di **Valore Aggiunto**, il **settore principale** è quello dei servizi di alloggio e ristorazione (32% dell'impatto complessivo), seguito dalle attività immobiliari (14,9%)

Italia. Impatto socio-economico: impatto complessivo attivato - primi 10 settori

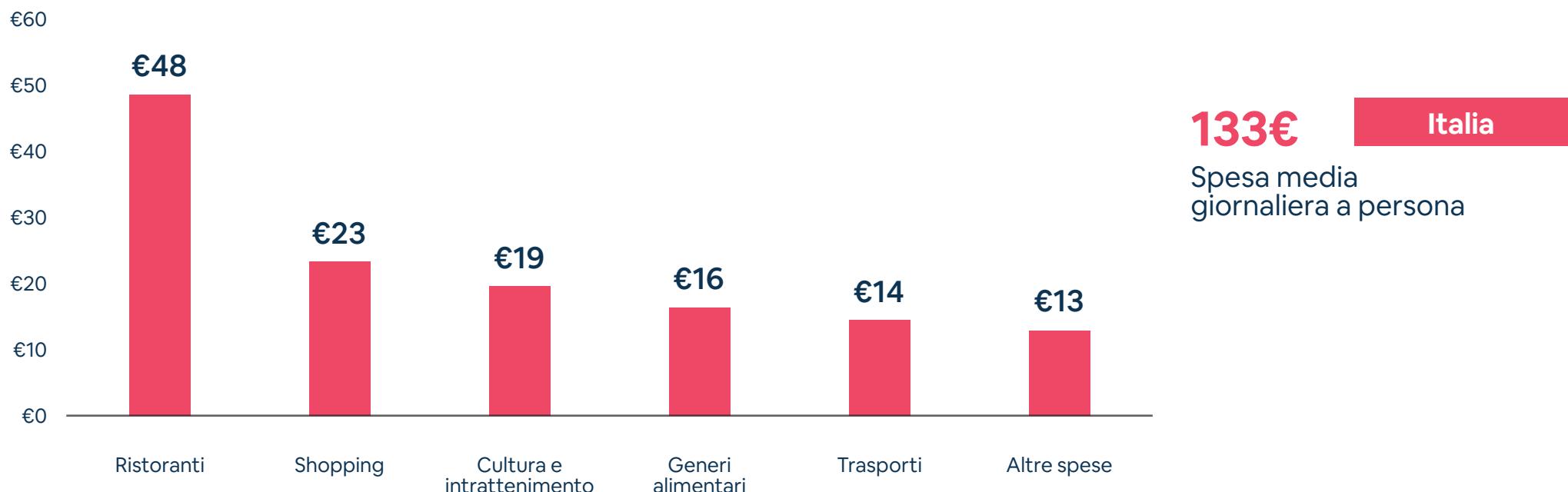


Italia | Impatto di Airbnb sull'economia. **Spesa dei turisti**

2

Il settore delle locazioni brevi attiva anche la spesa dei turisti. L'indagine agli ospiti Airbnb 2023 rivela una spesa media quotidiana di circa 133 euro, destinata alla **ristorazione, cultura e intrattenimento, shopping, generi alimentari, trasporti**.

Approssimativamente, quanto ha speso giornalmente ciascun ospite durante il soggiorno in Italia per:



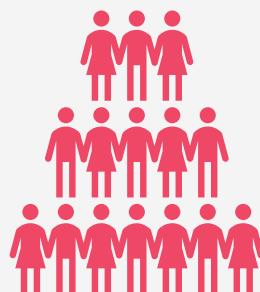
Italia | Impatto sul turismo. Domanda e offerta turistica

3

La domanda turistica complessiva in Italia, con **447 milioni di presenze nel 2023**, è aumentato del **18,4%** tra il 2014 e il 2023 (+63,9 milioni di presenze), superando i livelli pre-Covid.

Italia. Domanda e offerta turistica

447 mln presenze totali (2023)



+18,4% presenze totali
2023/2014 (+69,3 milioni)

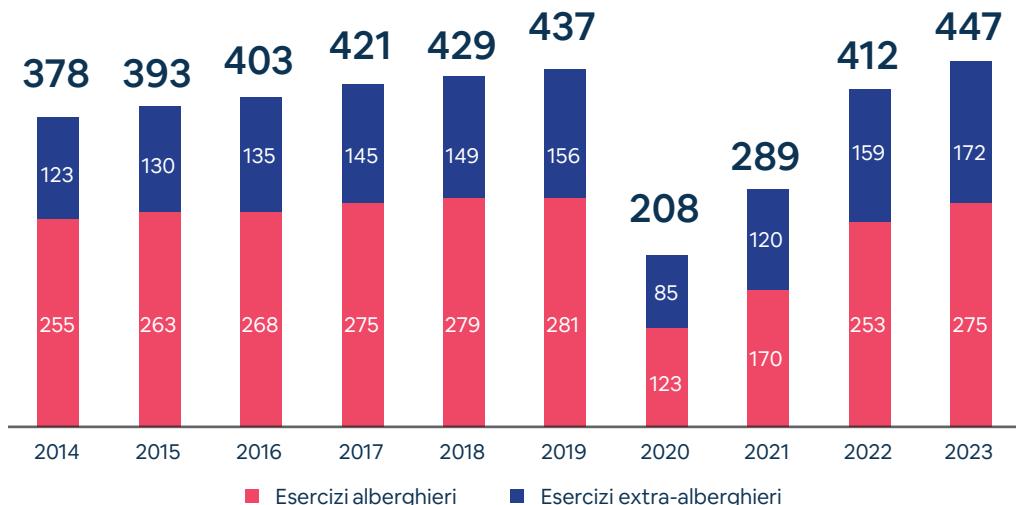
+8% presenze alberghiere
2023/2014 (+20,4 milioni)



-0,4% var % posti letto
alberghieri 2023/2014 (-8.440)

Italia. Presenze turistiche per tipologia di esercizio ricettivo

Valori espressi in milioni



Le presenze nel settore extra-alberghiero sono cresciute del 40% (+48 milioni), mentre quelle alberghiere sono aumentate dell'8% (+20,4 milioni) tra il 2014 e il 2023, a fronte di una lieve diminuzione dello 0,4% dei posti letto alberghieri (-8.440 posti letto).

Italia | Impatto sul turismo. Indagine agli ospiti Airbnb

3

Nel 68% dei casi, coloro che si rivolgono agli affitti brevi sono famiglie. Le prime tre motivazioni che hanno spinto a scegliere la soluzione degli affitti brevi sono la disponibilità di uno spazio adeguato alle esigenze specifiche, la posizione e il risparmio.

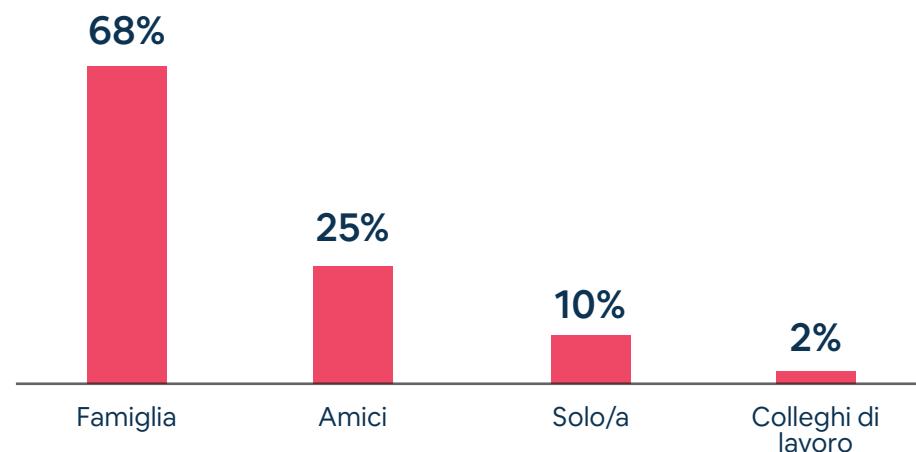
Per quale motivo hai deciso di alloggiare in un Airbnb?

(% rispondenti, domanda a risposta multipla, calcolata su 13.074 rispondenti)



Con chi hai condiviso il tuo alloggio Airbnb?

(% rispondenti, domanda a risposta multipla, calcolata su 13.933 rispondenti)



56% gli ospiti che dichiarano di aver **ricevuto dagli Host informazioni utili / consigli per il viaggio**

Firenze | Mercato delle locazioni brevi

1

Gli annunci di affitti brevi a Firenze sono quasi triplicati tra il 2015 e il 2020, per poi diminuire tra il 2020 e il 2023. Essi rappresentano il 5,3% dell'intero stock abitativo cittadino, ma se si considerano gli alloggi completamente dedicati agli affitti brevi (ossia gli alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno) tale quota scende all'1,7%, a fronte di una quota di abitazioni non occupate in città del 13%.

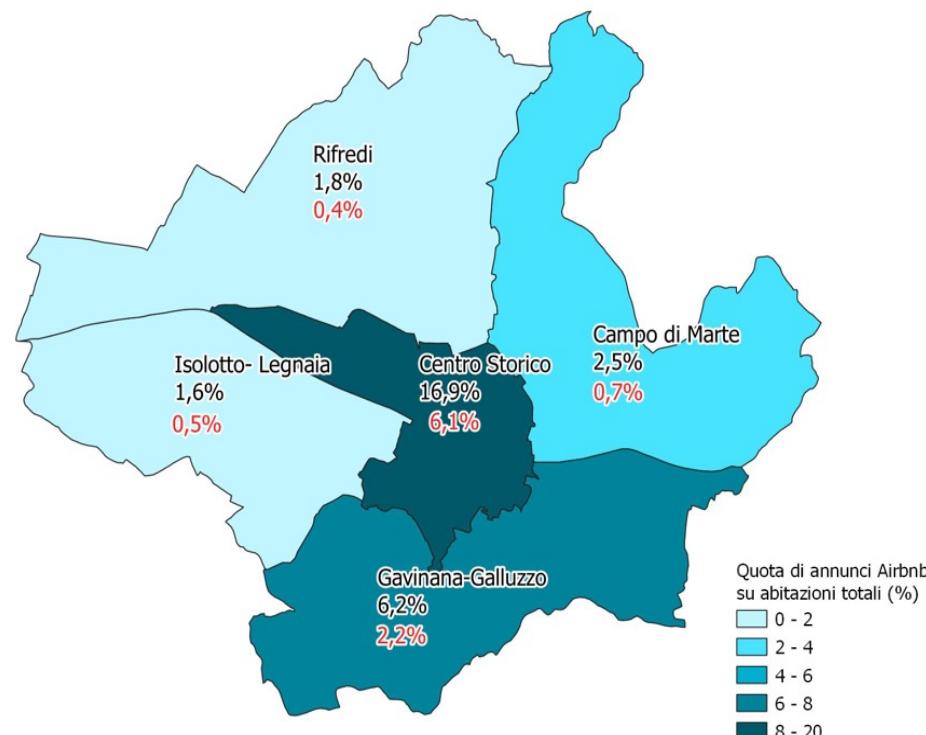
Firenze. Quota di annunci (attivi e dedicati) Airbnb su abitazioni totali – 2023

5,3%

Quota degli annunci attivi Airbnb su totale abitazioni, 2023
Di cui:

1,7%

Quota degli alloggi completamente dedicati ad affitti brevi (prenotati per almeno 120 giorni all'anno), 2023



Nel centro storico fiorentino si concentra una quota rilevante degli annunci, con un'incidenza del 16,9% delle abitazioni totali ivi presenti (di cui il 6,1% dedicati, ossia con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno), ma allo stesso tempo anche la più alta quota di abitazioni non occupate (18,2%).

Firenze | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore aggiunto e occupazione**

2

La **gestione degli affitti brevi genera a Firenze** annualmente una crescita economica complessiva in termini di nuovi beni e servizi pari a **238 milioni di euro di Valore Aggiunto** e un **impatto occupazionale pari a 3.862 unità di lavoro annue**. La spesa media quotidiana degli ospiti presso le strutture Airbnb a Firenze risulta pari a 153 euro.

Firenze. Impatto socio-economico. Valore aggiunto e Unità di lavoro

	Valore Aggiunto mln €	Unità di lavoro (n.)
Effetto diretto	131	2.299
Effetto indiretto	32	462
Effetto indotto	75	1.101
Impatto totale	238	3.862

Approssimativamente, quanto ha speso giornalmente ogni ospite durante il soggiorno a Firenze per:



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Airbnb Guest Compact Survey 2023

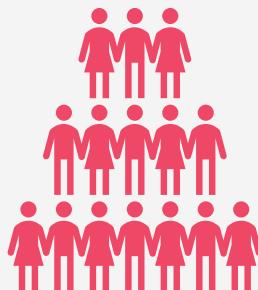
Firenze | Impatto sul turismo. Stima del grado di occupazione

3

La domanda turistica a Firenze è aumentata del +3,8% tra il 2014 e il 2023 (+324mila presenze) a fronte di una flessione del 4,7% dei posti letto alberghieri.

Firenze. Domanda e offerta turistica

8,9 mln presenze totali (2023)



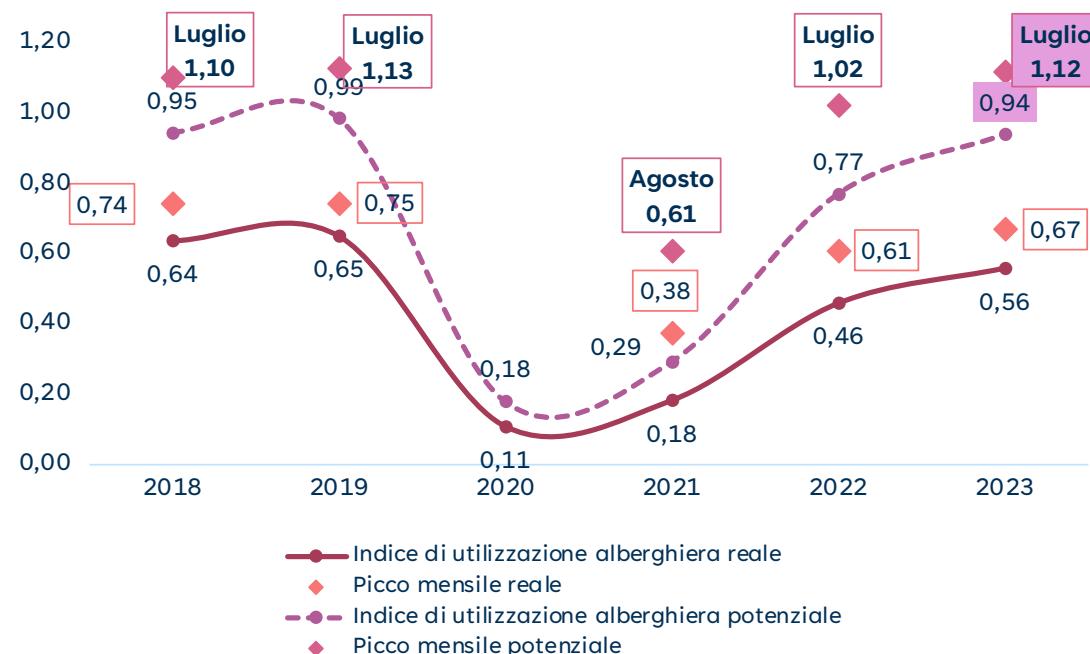
+3,8% presenze totali
2023/2014 (+324mila)

-9,6% presenze
alberghiere 2023/2014
(-650mila)



-4,7% var % posti letto
alberghieri 2023/2014 (-1.496)

Firenze. Indice di utilizzazione dei posti letto alberghieri al lordo delle presenze relative agli affitti brevi



Se la domanda turistica attualmente rivolta agli affitti brevi si concentrasse esclusivamente nelle strutture alberghiere, queste potrebbero non riuscire a soddisfarla nei mesi di maggiore afflusso turistico. Nel 2023, la domanda avrebbe superato la capacità ricettiva degli alberghi in 7 mesi, raggiungendo il 112% a luglio, il mese di massimo picco turistico, ipotizzando che gli alberghi fossero aperti tutto l'anno.

Roma | Mercato delle locazioni brevi

1

Gli annunci di affitti brevi a Roma sono aumentati significativamente fino al 2018, ma non sono ancora tornati ai livelli pre-covid. Essi rappresentano l'1,8% delle abitazioni presenti a Roma a fronte di una quota di abitazioni non occupate in città dell'11,2%, ma se si considerano gli alloggi completamente dedicati agli affitti brevi (gli alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno) l'incidenza scende allo 0,5%.

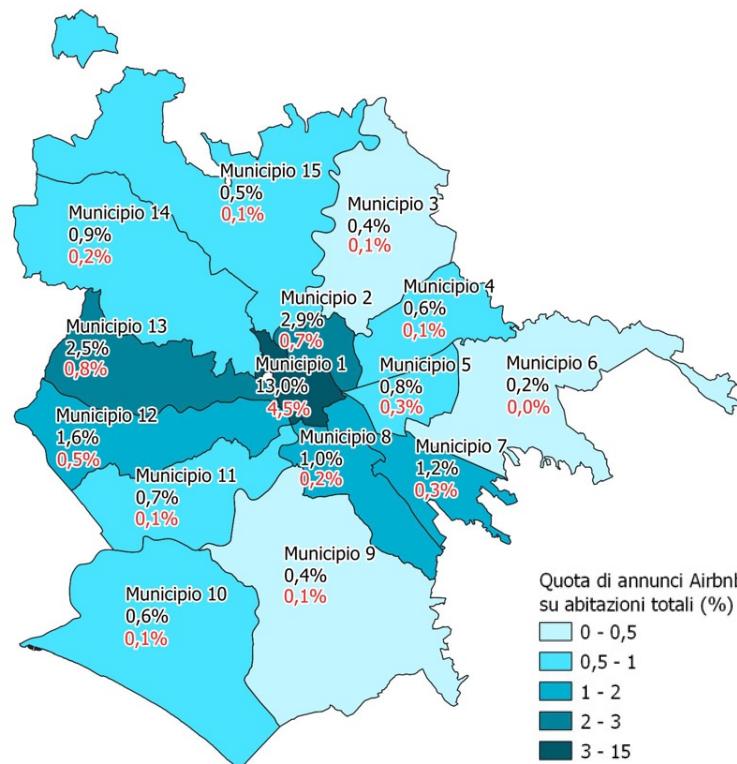
Roma. Quota di annunci (attivi e dedicati) Airbnb su abitazioni totali – 2023

1,8%

Quota degli annunci attivi Airbnb su totale abitazioni, 2023
Di cui:

0,5%

Quota degli alloggi completamente dedicati ad affitti brevi (prenotati per almeno 120 giorni all'anno), 2023



Nel **centro di Roma**, la quota di annunci degli affitti brevi rappresenta il 13% del totale delle abitazioni (**di cui il 4,5% relativo a gli affitti dedicati**), a fronte di una quota molto elevata di abitazioni non occupate (**19%**).

Roma | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore aggiunto e occupazione**

2

La **gestione degli affitti brevi genera a Roma** annualmente una crescita economica complessiva in termini di nuovi beni e servizi pari a **547 milioni di euro di Valore Aggiunto** e un **impatto occupazionale pari a 8.884 unità di lavoro annue**. La spesa media quotidiana degli ospiti presso le strutture Airbnb a Roma risulta pari a 142 euro.

Roma. Impatto socio-economico. Valore aggiunto e Unità di lavoro

	Valore Aggiunto mln €	Unità di lavoro (n.)
Effetto diretto	303	5.288
Effetto indiretto	73	1.063
Effetto indotto	171	2.533
Impatto totale	547	8.884

Approssimativamente, quanto ha speso giornalmente ogni ospite durante il soggiorno a Roma per:



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Airbnb Guest Compact Survey 2023

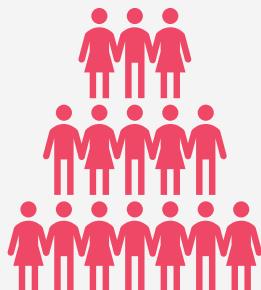
Roma | Impatto sul turismo. **Stima del grado di occupazione**

3

La **domanda turistica a Roma è aumentata del +52% tra il 2014 e il 2023** (+12,8 milioni di presenze) a fronte di una crescita del +7,9% dei posti letto alberghieri.

Roma. Domanda e offerta turistica

37,2 mln presenze totali (2023)



+52,1% presenze totali
2023/2014 (+12,8 milioni)

+31,1% presenze
alberghiere 2023/2014 (+6,2
milioni)



+7,9% var % posti letto
alberghieri 2023/2014 (+8.769)

Roma. Indice di utilizzazione dei posti letto alberghieri al lordo delle presenze relative agli affitti brevi



Se la domanda turistica attualmente rivolta agli affitti brevi si concentrasse solo negli alberghi, questi potrebbero non riuscire a soddisfarla nei mesi di maggiore afflusso. A luglio 2023, mese di picco turistico, la domanda avrebbe raggiunto il 102%, anche con un'elevata utilizzazione negli altri mesi e ipotizzando che le strutture fossero aperte 365 giorni l'anno.

Venezia | Mercato delle **locazioni brevi**

1

La pandemia ha influito notevolmente sulla presenza di **alloggi utilizzati per gli affitti brevi a Venezia**, che ancora non hanno recuperato i livelli pre-covid. Nell'intero comune di Venezia essi **rappresentano il 4,9% delle abitazioni totali**, a fronte di una **quota di abitazioni non occupate in città del 17,3%**. Tuttavia, se si considerano gli **alloggi completamente dedicati** agli affitti brevi (ovvero gli alloggi locati con affitti brevi per almeno 120 giorni l'anno) **l'incidenza scende all'1,4%**.

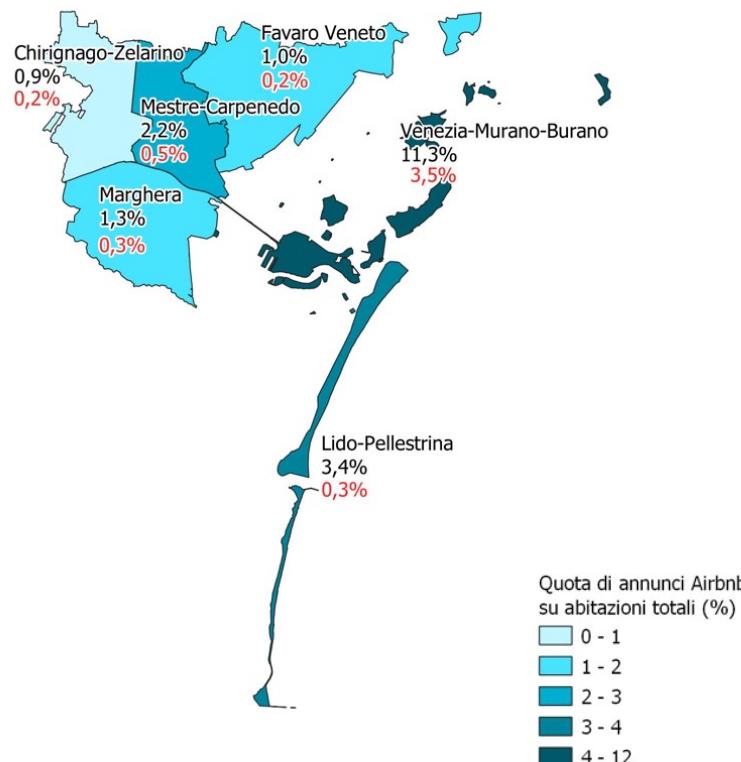
Venezia. Quota di annunci (attivi e dedicati) Airbnb su abitazioni totali – 2023

4,9%

Quota degli annunci attivi Airbnb su totale abitazioni, 2023
Di cui:

1,4%

Quota degli alloggi completamente dedicati ad affitti brevi (prenotati per almeno 120 giorni all'anno), 2023



Nella parte insulare del comune di Venezia vi è la più ampia concentrazione di affitti brevi, arrivando a rappresentare l'**11,3%** delle abitazioni qui presenti (di cui il **3,5%** relativo agli affitti dedicati), registrando al contempo una quota sensibilmente elevata di abitazioni non occupate, pari al **31,2%**.

Venezia | Impatto di Airbnb sull'economia. **Valore aggiunto e occupazione**

2

La **gestione degli affitti brevi genera a Venezia annualmente** una crescita economica complessiva in termini di nuovi beni e servizi pari a **167 milioni di euro di Valore Aggiunto** e un **impatto occupazionale pari a 2.710 unità di lavoro annue**. La spesa media quotidiana degli ospiti presso le strutture Airbnb a Venezia risulta pari a 150 euro.

Venezia. Impatto socio-economico. Valore aggiunto e Unità di lavoro

	Valore Aggiunto mln €	Unità di lavoro (n.)
Effetto diretto	93	1.613
Effetto indiretto	22	324
Effetto indotto	52	773
Impatto totale	167	2.710

Approssimativamente, quanto ha speso giornalmente ogni ospite durante il soggiorno a Venezia per:



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Airbnb Guest Compact Survey, 2023

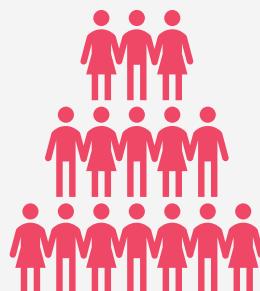
Venezia | Impatto sul turismo. Stima del grado di occupazione

3

La domanda turistica a Venezia è aumentata del +26% tra il 2014 e il 2023 (+2,6 milioni di presenze) a fronte di una crescita del +7,4% dei posti letto alberghieri.

Venezia. Domanda e offerta turistica

12,6 mln presenze totali (2023)



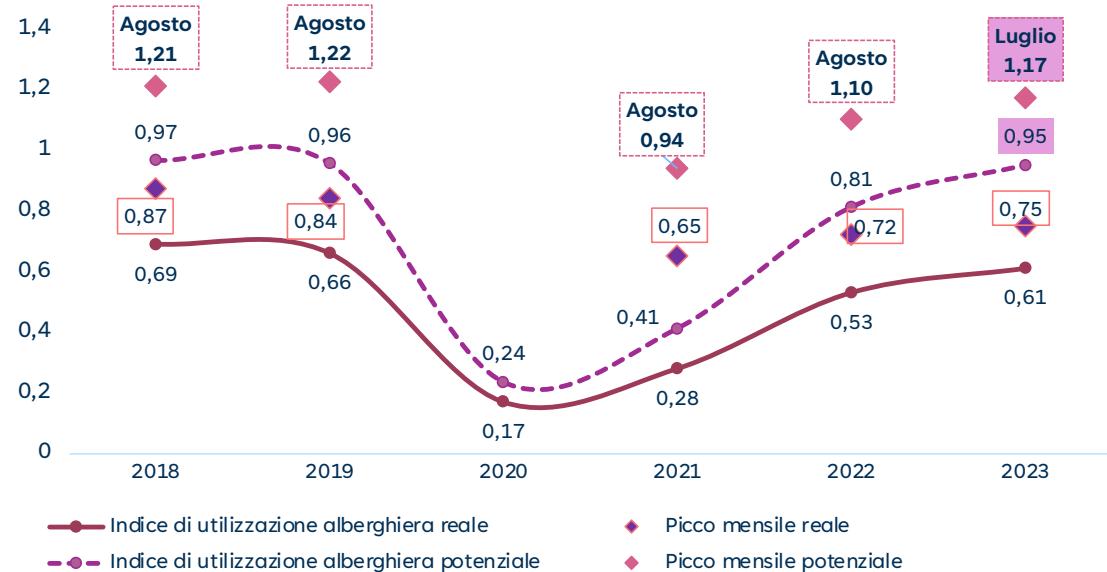
+26,5% presenze totali
2023/2014 (+2,6 milioni)

-6,9% presenze
alberghiere 2023/2014 (-522 mila)



+7,4% var % posti letto
alberghieri 2023/2014 (+2.192)

Venezia. Indice di utilizzazione dei posti letto alberghieri al lordo delle presenze relative agli affitti brevi



Se la domanda turistica attualmente rivolta alle locazioni brevi si spostasse sugli hotel, questi potrebbero non riuscire a soddisfare la richiesta nei periodi di alta affluenza. Nel 2023, la domanda avrebbe superato la capacità ricettiva per 7 mesi, raggiungendo un picco del 117% a luglio, il mese più richiesto, ipotizzando che le strutture fossero aperte 365 giorni l'anno.



3. Il punto di vista degli Host

Città target | Indagine agli Host Airbnb. **Obiettivi e metodologia**

TARGET

- Host delle 3 città target che gestiscono tramite Airbnb abitazioni con affitti brevi: Firenze, Roma e Venezia.

OBIETTIVO

- Indagare il profilo e le motivazioni della scelta dell'affitto breve degli Host delle 3 città target che hanno necessità di affittare una abitazione.

METODOLOGIA

- **Realizzazione di un'indagine** campionaria degli Host residenti nelle 3 città target (Firenze, Roma e Venezia) nel periodo da **9 al 19 maggio 2024**
- **Modalità di Rivelazione:** CAWI (Computer Assisted Web Interview)
- **Strumento di Rivelazione:** questionario strutturato a prevalente risposta chiusa

600 interviste

di cui

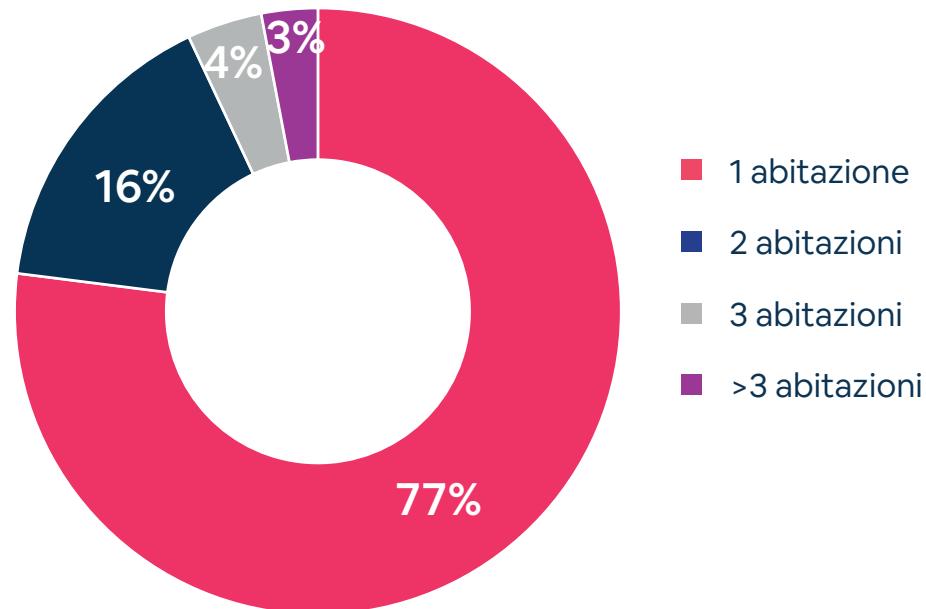
77% dei rispondenti
gestisce una sola abitazione

86% delle abitazioni
gestite sono localizzate in centro
o in zone limitrofe

Città target | Indagine agli Host Airbnb. **Numero di abitazioni per Host**

Il **77% degli Host intervistati gestisce una sola proprietà**, solitamente un'intera abitazione locata con più frequenza nelle aree centrali della città.

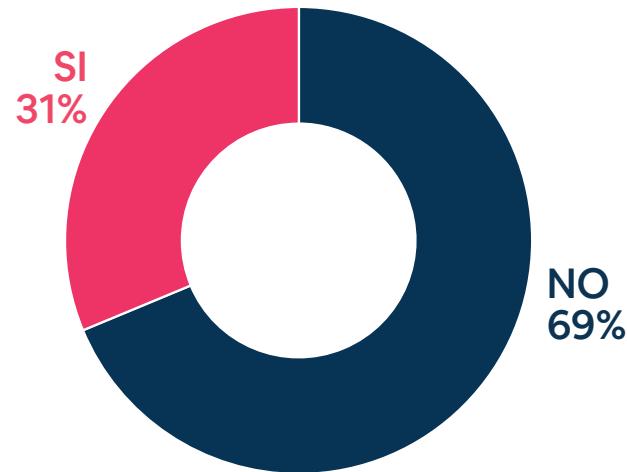
Numero abitazioni dedicate ad affitti brevi per Host
(% rispondenti per tale categorie)



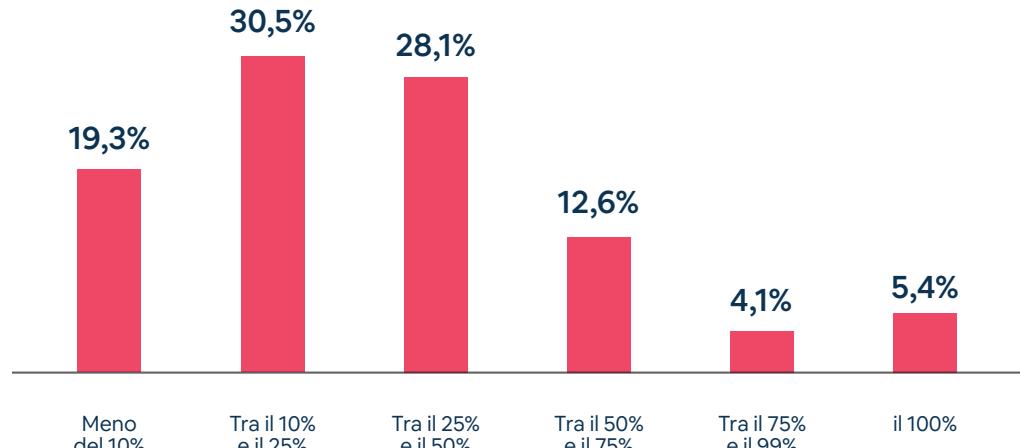
Città target | Indagine agli Host Airbnb. Attività di hosting

Solo per **3 Host su 10**, la gestione degli affitti brevi rappresenta l'attività principale, con un'incidenza degli affitti brevi sul reddito familiare tra il 10% e il 50% per oltre la metà degli Host.

Attività di hosting come lavoro principale
(% rispondenti)



Incidenza degli Affitti brevi sul reddito familiare
(% rispondenti)



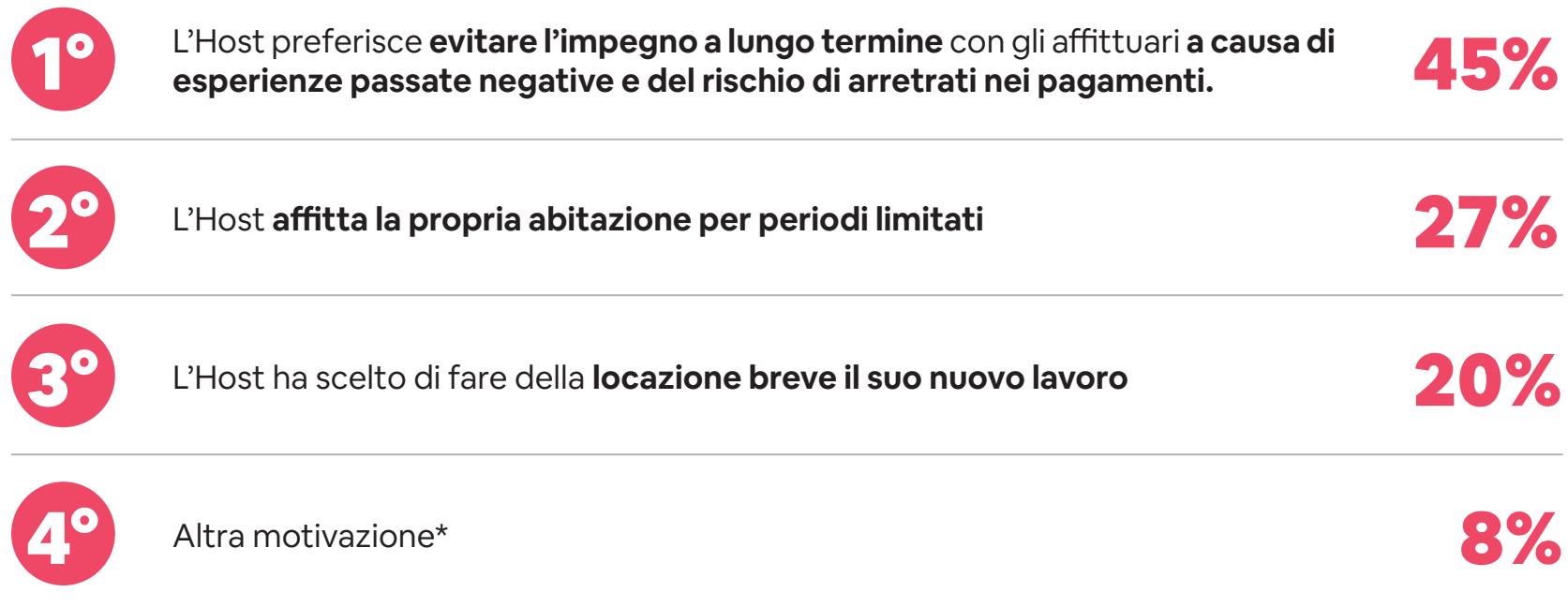
- **Venezia**: per il 47% dei rispondenti l'attività di hosting è il lavoro principale.
- A **Firenze** il 40% dei rispondenti dichiara che gli affitti brevi incidono tra il 10% e il 25% sul reddito familiare. A **Roma** (35%) e **Venezia** (36%), i rispondenti indicano un'incidenza tra il 25% e il 50%.
- Complessivamente, circa il 60% dei rispondenti rientra nella fascia tra il 10% e il 50%.

Città target | Indagine agli Host Airbnb. **Motivazioni**

Il 45% degli Host intervistati preferisce gli affitti brevi alla locazione tradizionale per la maggiore flessibilità e per evitare rischi di arretrati nei pagamenti ed esperienze negative con gli affittuari.

Motivazioni di scelta dell'affitto breve

(% sul totale dei rispondenti)



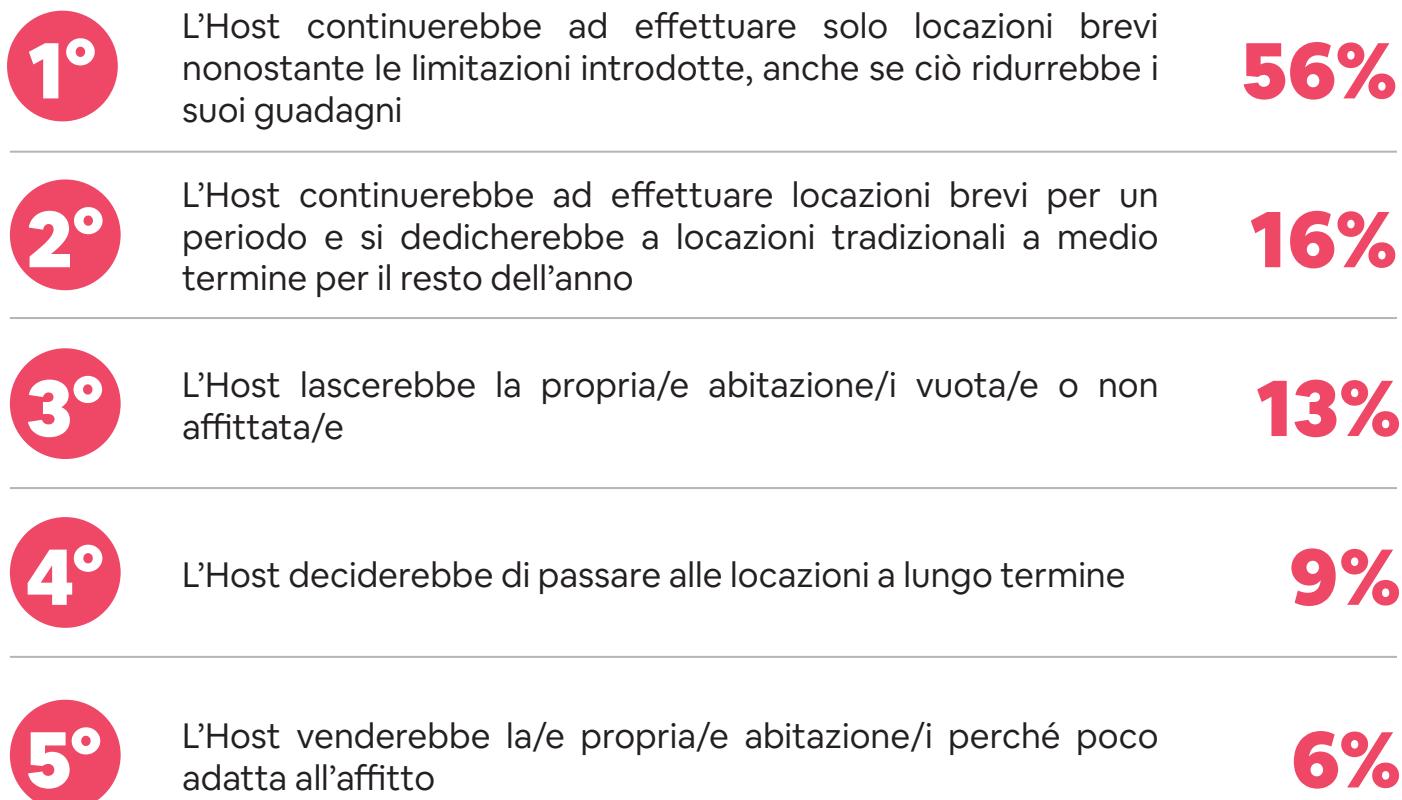
***Altra motivazione:** guadagno maggiore, flessibilità d'uso, minore rischio di morosità e gestione semplificata

Città target | Indagine agli Host Airbnb. **Prospettive**

Nonostante l'ipotesi dell'introduzione di restrizioni, il 56% degli Host preferirebbe continuare con gli affitti brevi, anche a costo di minori guadagni. Solo il 9% prenderebbe in considerazione il passaggio ad affitto a lungo termine, mentre il 13% lascerebbe le abitazioni vuote. Il 91,7% degli Host prevede di continuare la gestione degli affitti brevi nei prossimi 12 anni.

Reazioni a regolamentazioni restrittive

(% sul totale dei rispondenti)



Prevede di continuare la gestione degli affitti brevi nei prossimi 12 mesi?

(% sul totale dei rispondenti)



Sì 91,7%



4. Locazioni brevi ed esempi di regolazione

Locazioni brevi. **Regolamento europeo**



Regolamento europeo 2024/1028. Implementazione di un sistema di raccolta e condivisione dei dati per gli affitti brevi per colmare la mancanza di informazioni sul sistema dei servizi di locazione a breve termine attraverso la costruzione di una Banca Dati Unica Europea.

Nuovo Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine che modifica il regolamento (UE) 2018/1724.



BANCA DATI UNICA EUROPEA

- La crescita dell'economia delle piattaforme ha portato un aumento delle locazioni a breve termine in tutta l'Unione Europea, creando opportunità nell'ambito turistico, ma anche sfide per le comunità locali e le autorità pubbliche. Tra le problematiche oggetto di discussione con più frequenza vi sono la riduzione della disponibilità di alloggi a lungo termine e l'aumento dei canoni di locazione e dei prezzi delle abitazioni.



- Il nuovo regolamento prevede la costituzione di una **banca dati unica europea delle locazioni brevi**, con l'obiettivo di **aumentare la tracciabilità dei servizi**, attraverso un **processo di registrazione online armonizzato a livello europeo per identificare gli Host e le proprietà**. Le informazioni che dovranno essere raccolte includono l'indirizzo, il tipo di unità, il numero di posti letto e l'identità del locatore, sia persona fisica che giuridica.

Locazioni brevi. **Normativa italiana**



E in Italia?

“Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale” Art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191

Sistema di registrazione

Novità legata all’assegnazione di un **CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)** dal Ministero del Turismo – il Ministero gestisce la relativa banca dati delle strutture turistico-ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi:

- Obbligo di richiedere ed ottenere il CIN per ogni struttura ricettiva o unità immobiliare in locazione breve o per finalità turistiche
- Obbligo di pubblicare il CIN negli annunci (on line e sulle piattaforme) ed esporlo all'esterno dell'abitazione
- Requisiti di sicurezza – rivelatori di combustibili, monossido di carbonio ed estintori

Sistema di controllo

- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) se si tratta di attività imprenditoriale
- Sanzioni da 500 a 10.000 euro, secondo il tipo di violazione e unità immobiliare
- Le funzioni di controllo, verifica e l’applicazione delle sanzioni amministrative sono affidate al **Comune dove è situata la struttura**

Aspetti fiscali

- **La cedolare secca con aliquota al 26% si applica solo a partire dal secondo immobile destinato alla locazione breve**
- **Per la prima o unica abitazione affittata l'aliquota rimane al 21%**
- Con la circolare n. 10/E, l’Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni agli uffici sulle novità introdotte sulle locazioni brevi dalla Legge di bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213).

New York | Locazioni brevi. **Regolazione**



STRUMENTI DI REGOLAZIONE

NEW YORK | Legge n.18/2022 “Short-term rental registration law”

Obbligo di registrazione

Obbligo di richiedere la registrazione presso il Mayor's **Office of Special Enforcement (OSE)**
La richiesta può essere rallentata/rifiutata in caso di mancata documentazione o dei requisiti.

Autorizzazione

Ottenimento del **numero di registrazione** a seguito dell'approvazione della richiesta. Le **piattaforme di prenotazione online devono verificare la registrazione.**

Sistema di controlli e monitoraggio

Sistemi di verifica dell'OSE e multe fino a \$5.000 nei confronti degli **Host e delle piattaforme** in caso di infrazioni delle normative

Tipologie di abitazioni utilizzate per gli affitti brevi

La normativa circoscrive gli affitti brevi ad una parte della casa occupata dal proprietario o dell'inquilino, in presenza dell'Host, prevedendo le seguenti limitazioni:

- Abitazione dove risiede l'Host
- Massimo 2 persone alla volta
- Massimo 30 giorni
- Obbligo di tenuta di un registro
- Pubblicazione del numero di registrazione sugli annunci ed esposizione presso la propria abitazione

Restrizione per zone e periodi dell'anno

Non sono previste differenze per zone, ma è previsto un elenco degli edifici in cui gli affitti brevi sono vietati (Prohibited Buildings List):

- NYCHA (case popolari della New York Housing Authority)
- Edifici dove l'affitto è regolato (rent-controlled) o vincolato.
- Il condominio può vietare gli affitti brevi nel rispetto delle procedure, anche nei casi di avvenuta registrazione.

New York | Locazioni brevi. **Regolazione**



EFFETTI DELLA LEGGE 18/2022

La legge 18/2022 è entrata in vigore nel settembre 2023, pertanto è possibile evidenziare alcuni aspetti.

- **Procedure di registrazione.** Il sistema di registrazione degli affitti a breve termine, introdotto dalla normativa, pur migliorando la capacità di monitorare il fenomeno, ha comportato per l'amministrazione pubblica complessità burocratiche e ritardi.
- **Effetto sostituzione dagli affitti brevi agli affitti tradizionali.** La normativa restrittiva, che ha portato ad una riduzione degli annunci di affitti brevi (-15 mila), non ha finora prodotto un aumento significativo degli alloggi destinati agli affitti tradizionali. Non si è verificato, infatti, un effetto di sostituzione tra i due tipi di affitto, poiché i proprietari a New York hanno preferito mantenere le abitazioni vuote, affittarle a medio termine o venderle piuttosto che destinarle al mercato a lungo termine. Inoltre, la normativa non sembra aver contribuito a colmare le esigenze abitative delle fasce più vulnerabili che intende tutelare, poiché le abitazioni precedentemente destinate agli affitti brevi si trovano principalmente in aree turistiche, dove i canoni di locazione sono elevati.
- **Restrizioni per zone o periodi dell'anno.** La normativa non prevede una regolamentazione né per zone e né in relazione ai picchi turistici. Ciò potrebbe limitare l'efficacia della norma, visto che il fenomeno degli affitti brevi è concentrato in specifiche zone e periodi dell'anno.
- **Turismo.** La restrizione degli affitti brevi ha favorito la crescita dell'offerta alberghiera, portando ad una riduzione di quella parte della domanda turistica locale che preferisce gli affitti brevi agli hotel perché rispondenti alle proprie necessità e per motivi economici.

Fonti: <https://hbr.org/2024/02/what-does-banning-short-term-rentals-really-accomplish>; <https://www.wired.com/story/6-months-after-new-york-banned-airbnb-new-jersey/>; How Not to Make Housing Affordable – WSJ By The Editorial Board Sept. 8, 2024 4:38 pm ET; <https://www.brooklynpaper.com/op-ed-one-year-later-brooklyn-chamber-of-commerce-sounds-alarm-against-nyc-short-term-rental-rules/>

Locazioni brevi. **Regolazione**

Alcuni effetti sul mercato immobiliare e sul turismo delle normative restrittive

- Dall'analisi dei casi studio internazionali emerge che la regolamentazione delle locazioni brevi è in continua evoluzione. Le soluzioni radicali adottate in città come New York non sembrano aver prodotto risultati particolarmente efficaci nella gestione della crisi abitativa, soprattutto per le fasce più vulnerabili. Al contrario, misure orientate alla creazione di una politica abitativa sostenibile sembrano offrire prospettive più promettenti, considerando il contesto complesso e in costante mutamento.
- La regolamentazione, inoltre, può rispondere sia alle esigenze del turismo, sia a quelle degli abitanti, inclusi proprietari e residenti. Il nuovo Regolamento europeo 2024/1028 contribuirà infatti a garantire maggiori standard di sicurezza e accessibilità degli alloggi, e favorirà la raccolta di dati e informazioni, consentendo un monitoraggio più efficace del fenomeno e fornendo una base solida per le politiche turistiche e abitative. Le esperienze internazionali hanno dimostrato che l'efficacia delle normative restrittive, quando applicate a livello locale, è stata talvolta limitata dalla mancanza di dati sistematici e di un monitoraggio adeguato. È quindi essenziale implementare un sistema di monitoraggio e controllo presso le Autorità pubbliche, per raccogliere informazioni sugli affitti brevi e individuare le aree con concentrazioni elevate.
- **Strumenti di regolamentazione flessibili, adattati alle specificità delle zone e ai periodi dell'anno, potrebbero risultare più efficaci nel rispondere alle esigenze in evoluzione di residenti e turisti. Pertanto, la definizione delle regole per gli affitti brevi dovrebbe tenere conto delle peculiarità del contesto urbano, delle diverse zone della città, dei periodi dell'anno, dei grandi eventi e di altri fattori, mantenendo la flessibilità necessaria per adattarsi ai cambiamenti e alle nuove tendenze.**
- Infine, le normative restrittive finora adottate non hanno portato a un aumento significativo degli alloggi disponibili per gli affitti tradizionali. Questo perché non si è verificato un effetto di sostituzione dagli affitti brevi a quelli tradizionali, se non con l'introduzione di incentivi fiscali in grado di avviare tale processo.

Metodologia

Lo studio è stata condotto attraverso la seguente metodologia: ricerche documentali, due indagini dirette (famiglie e Host Airbnb nelle città target), interviste a stakeholder del settore immobiliare, contributi di ricercatori accademici ed esperti di settore.

1) SCENARIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E MERCATO DEGLI AFFITTI:

RICERCHE DOCUMENTALI: Consultazione di fonti istituzionali (Istat, Agenzia delle Entrate, Banca Centrale Europea), e banche dati immobiliari di Nomisma.

INDAGINE ALLE FAMIGLIE (Nomisma Household Survey – Maggio 2024): Indagine condotta su un campione di popolazione residente in aree urbane tramite modalità CAWI (online) e CATI. Periodo: Dal 9 al 19 maggio 2024. Campione: 600 interviste nelle città target. Temi principali: condizioni abitative e domanda potenziale; esigenze di locazione in relazione a specifici target di domanda; analisi delle preferenze rispetto alla posizione (centro città vs resto della città).

INTERVISTE IN PROFONDITÀ: condotte a stakeholder specializzati nel mercato immobiliare delle città target.

2) L'IMPATTO DEGLI AFFITTI BREVI SU HOUSING, ECONOMIA LOCALE E TURISMO:

RICERCHE DOCUMENTALI: Consultazione di fonti e dati provenienti da: Istat, Eurostat, Agenzia delle Entrate e dall'indagine Airbnb Guest Compact Survey.

ANALISI INPUT-OUTPUT al fine di misurare il valore economico generato dalla presenza di Airbnb in Italia; valutare gli effetti prodotti su produzione, valore aggiunto ed occupazione.

3) IL PUNTO DI VISTA DEGLI HOST:

- Indagine agli Host che gestiscono tramite Airbnb abitazioni con affitti brevi nelle città target (Firenze, Roma e Venezia).
- Periodo di indagine: Dal 9 al 19 maggio 2024.
- Metodo: CAWI (Computer Assisted Web Interviewing).
- Strumento: Questionario strutturato a prevalente risposta chiusa.

4) AFFITTI BREVI ED ESEMPI DI REGOLAMENTAZIONE:

RICERCHE DOCUMENTALI: Consultazione di normative, studi e articoli relativi all'applicazione e all'impatto delle regolamentazioni sugli affitti brevi in diverse città europee e statunitensi.

INTERVISTE: condotte tra aprile e maggio 2024 con ricercatori accademici ed esperti di Harvard Business School (USA), Technical University of Dresden (Germania), University Rovira i Virgili (Catalogna, Spagna), University of Lisbon (Portogallo), Generation Rent (Londra, Regno Unito).

GRUPPI DI LAVORO NOMISMA

Elena MOLIGNONI
Head of Real Estate

Barbara DA RIN
Senior Project Manager / coordinatore del progetto

Johnny MARZIALETTI
Senior Project Manager

Paola PICCIONI
Project Manager

Julia CULVER
Project Manager

Cristina BERNINI
Università di Bologna

Nomisma Spa
Strada Maggiore, 44 - Bologna
Italy

CONTATTI

Luca DONDI
Executive Board Member

Marco MARCATILI
Chief Development Officer